

**MOYENNEVILLE**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE  
du Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le 25 janvier 2005**



**ANNEE 2016**

**Mise à disposition  
du public**

**ETUDE REALISEE PAR :**

**ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
FRANCOIS SEIGNEUR**

**225, RUE SAINT-FUSCIEN 80 090 AMIENS  
TEL 03.22.53.70.72 (ligne Urba) - FAX 03.22.53.70.71  
Email : [urba@atelierseigneur.com](mailto:urba@atelierseigneur.com)**

# **COMMUNE DE MOYENNEVILLE**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
Approuvé le 25 janvier 2005**

## **NOTICE EXPLICATIVE EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES**

**Année 2016**

## **INTRODUCTION**

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de MOYENNEVILLE est engagée conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Ne réduit pas un Espace Boisé Classé, une zone Agricole ou une zone Naturelle forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées conformément à l'article L 121-4 du Code de l'Urbanisme.

## **RESUME DES EVOLUTIONS PROJETEES :**

**Les élus souhaitent :**

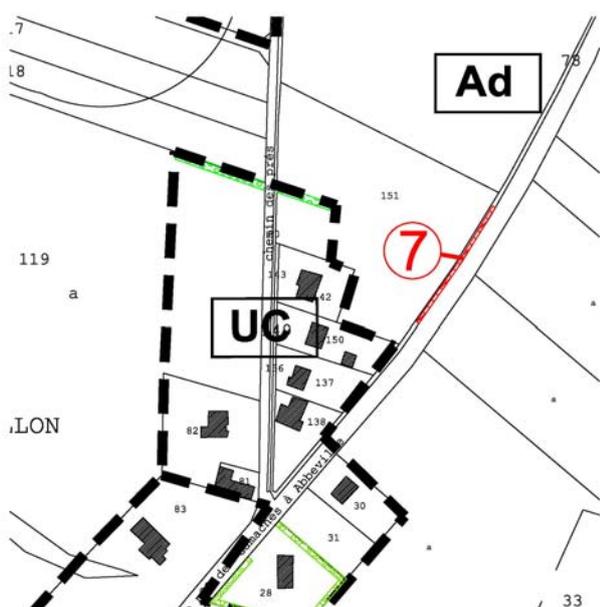
**A - rectifier une erreur matérielle, pour une habitation située Chemin des Prés, et dont le fond de la parcelle a été rattaché à la zone Ad environnante, au lieu de la zone UC qui couvre aujourd'hui très majoritairement ce terrain construit et clos,**

**B - assouplir différents points réglementaires qui posent régulièrement problèmes lors des instructions de Permis de Construire, ou dont la portée n'a pas été bien estimée lors de leur rédaction.**

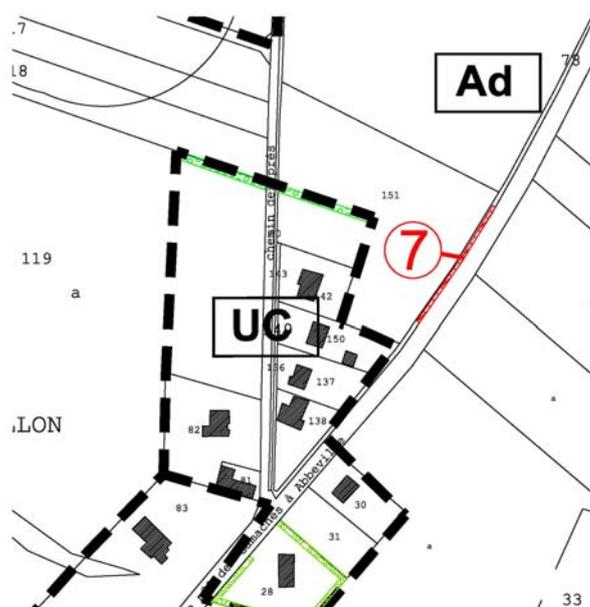
**Le document de Règlement corrigé est présenté ci-après dans son intégralité.**

## **A – RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE**

Une erreur est apparue concernant une habitation située Chemin des Prés : son fond de parcelle a été rattaché à la zone Ad environnante (agricole), au lieu de faire partie intégrante de la zone UC qui caractérise pleinement cette parcelle construite.  
 Cette erreur est rectifiée car elle empêche aujourd'hui la réalisation d'un garage en fond d'entité, alors que la réalité du site livre un terrain construit, végétalisé, et clos (en témoigne la photo aérienne ci-après).



ZONAGE avant Modification simplifiée



ZONAGE après Modification simplifiée

## **B - LE REGLEMENT FAIT L'OBJET D'ADAPTATIONS IL APPARAÎT CI-APRES REMANIE :**

**Les élus ont en effet rencontré des difficultés récurrentes lors de l'instruction des Permis de Construire ; soit parce que les règles adoptées lors de l'élaboration du document se sont avérées trop contraignantes dans leur application, ou finalement non-adaptées à certaines situations (exemple reliefs...), ou sujettes à interprétation...**

**Il s'agit de quelques règles, mais qui sont généralement déclinées dans chacune des zones.**

# COMMUNE DE MOYENNEVILLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlements applicables

## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE I - Règlement applicable à la zone UA</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE II- Règlement applicable à la Zone UB</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE III - Règlement applicable à la Zone UC</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE IV - Règlement applicable à la Zone UF</b>	<b>43</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>51</b>
<b>CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone AU</b>	<b>52</b>
<b>CHAPITRE II - Règlement applicable à la sous-zone AUr</b>	<b>57</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>68</b>
<b>Règlement applicable à la Zone A</b>	<b>69</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>79</b>
<b>Règlement applicable à la Zone N</b>	<b>80</b>
<b>ANNEXES – SDAP</b>	<b>86</b>

# Titre I

## DISPOSITIONS GENERALES

### **Article I : Champs d'application territoriale du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MOYENNEVILLE.

### **Article II : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol figurant au premier chapitre, titre I du premier livre de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

Toutefois sont et demeurent applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU ;
- les articles du Règlement National d'Urbanisme dits « d'ordre public », notamment les articles R.111-2, R.111-3 et R.111-4 (règles de sécurité et de salubrité), R.111-3-2 et R.111-14-2 (protection des sites archéologiques et écologiques), R.111-21 (aspect extérieur des constructions), qui concernent la protection de l'environnement et qui sont applicables concurremment avec le PLU, les prescriptions les plus restrictives primant.
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres mentionnant :
- les prescriptions des règlements de construction des lotissements ou celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitation.

Se superposent en outre les réglementations techniques propres à chaque type d'occupation du sol, notamment :

- le règlement de construction ;
- le règlement sanitaire départemental ;
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311 et L.312 du Code forestier) ;

### **Article III : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'extension urbaine, en zones agricoles et en zones naturelles peu ou non équipées.

#### **Aux zones urbaines (U) s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement**

Elles comprennent les zones et les secteurs suivants :

- **la zone UA**, correspond à la zone agglomérée de Moyenneville constituant le "centre-ville", historique et institutionnel.
- **la zone UB**, correspond au hameau de Bienfay et de Bouillancourt
- **la zone UC** qui regroupe les constructions relativement aérées qui caractérisent les aires d'extension récentes de la commune de Moyenneville, issues ou non d'opérations groupées de lotissement, il s'agit le plus souvent des zones pavillonnaires. Elle regroupe également quelques ensembles isolés plus anciens, au caractère relativement aéré.
  - Le secteur UCt accueille des équipements publics liés aux activités sportives et de loisirs.

- **la zone UF** est caractérisée par la présence de services : bureaux, artisanat, industries légères et de leurs constructions annexes.

- Le secteur UFi met en exergue le secteur où l'activité nécessite une réglementation adaptée surtout concernant les nuisances sonores.

▪ **Aux zones à urbaniser qui sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation naturelle, s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement**

- **la zone AU** définit les terrains destinés à une urbanisation future et au développement de la commune de Moyenneville.

- **la sous-zone AUr** caractérise une zone d'urbanisation future à règlement alternatif, destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble.

- Les secteurs AUr caractérisent les zones d'urbanisation future à règlement alternatif, destinées à l'usage d'habitation, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble de ces secteurs.

- Le secteur AUrtb, caractérise l'extension de la zone liée au tourisme.

- Le secteur AUrt est lié à l'équipement public.

▪ **Aux zones agricoles, qu'elles soient peu ou non équipées, s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement**

- **la zone A** caractérise les terrains protégés du fait de leur valeur agricole. Cette zone comprend notamment un secteur appelé Ad, protégé par le Plan Local d'Urbanisation en raison de sa valeur écologique et paysagère. Il a un impact paysager important et détermine largement l'image de la commune.

▪ **Aux zones naturelles et forestières, qu'elles soient peu ou non équipées, s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement**

Il s'agit des zones qui comprennent des milieux « naturels » et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

- **la zone N** regroupe les espaces naturels et à conserver notamment en préservant le paysage qui les caractérise, elle comprend

- le secteur Nj où les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément ou à la pratique du jardinage sont admis.

- le secteur Nt met en exergue le secteur lié à l'activité touristique

- le secteur Nta met en exergue le secteur où l'activité touristique nécessite une réglementation adaptée

Certains éléments naturels (arbres, haies et autres) de la zone sont repérés et identifiés au titre de l'article L.130-1° du Code de l'Urbanisme et sont l'objet de prescriptions particulières.

Figurent en outre au plan :

- les emplacements réservés aux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts ;

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer ;

- les secteurs de point de vue, les éléments identifiés et soumis à des prescriptions au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme ;

- les cheminements piétonniers existants à conserver, les emplacements réservés pour sentier piétonnier à créer, au titre des articles L.123-1-6° et R.123-18-2° du Code de l'Urbanisme.

#### **Article IV : Adaptations mineures**

Seules les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu. Ces adaptations ne peuvent d'une façon générale être envisagées que pour des motifs résultant limitativement de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

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

## Titre II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones et les secteurs suivants :

**La zone UA** caractérise l'urbanisation traditionnelle de la commune de Moyenneville.

**La zone UB** caractérise l'urbanisation particulière des hameaux de Moyenneville.

**La zone UC** caractérise les aires urbanisées d'extension récente.

- Le secteur UCt accueille des équipements publics liés aux activités sportives et de loisirs.

**La zone UF** accueille des activités tertiaires, artisanales et des industries légères.

- Le secteur UFi accueille les activités nécessitant une réglementation adaptée.

# CHAPITRE I

## Règlement applicable à la Zone UA

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Caractère de la Zone

La zone UA correspond à l'urbanisation traditionnelle agglomérée le long des différentes voies formant le bourg ancien, constituant le « centre-ville », historique et institutionnel et regroupant pour des constructions de qualité, formant un ensemble harmonieux.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, artisanat, services et commerces.

Si les corps de bâtiment traditionnel adoptent généralement une implantation à l'alignement sur ces routes, pour autant le caractère sinueux de celles-ci et la diversité architecturale propre à la stratification historique font que le rapport à la voie est souple et varié -sans être pour autant hétéroclite- ce qui doit être poursuivi dans l'urbanisation contemporaine.

Cette variété concerne également les couleurs, les matériaux et les éléments architectoniques, et fait la richesse du paysage urbain de MOYENNEVILLE.

Ce secteur regroupe également des bâtiments liés à l'exploitation agricole ou issus de l'économie rurale, et liés aux zones d'urbanisation. Ces bâtiments sont le plus souvent des fermes anciennes à l'origine de belle qualité, insérées dans le tissu urbain ou en limite d'urbanisation. Dans l'ensemble de la zone, on doit se soucier du maintien en compatibilité avec la présence des habitants des occupations et utilisations liées à l'économie rurale traditionnelle. Les aménagements de ces dernières doivent à l'avenir être l'objet de soins particuliers, de façon à se situer en cohérence avec l'évolution future du centre ancien et à maintenir un équilibre cohérent assurant la mixité des activités.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux. Bien évidemment, les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitation.

Outre des éléments naturels (arbres, haies et autres), certaines constructions ou ensembles de constructions de la zone UA sont repérés et identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Ces constructions et ensembles de constructions identifiés et localisés sur documents graphiques sont l'objet de prescriptions architecturales.

Les constructions et aménagements voisins doivent respecter ces quelques architectures, voire peuvent en restituer certains détails morphologiques, typologiques ou constructifs, sans pastiche pour autant.

## Article UA 1 : Occupations et Utilisations du Sol admises

### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° et R.123-21-h du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir. Les constructions et aménagements voisins doivent respecter ces architectures, voire peuvent en restituer certains détails morphologiques, typologiques ou constructifs, sans pastiche pour autant.
- En application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, il pourra être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité de bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments par les dispositions réglementaires en vigueur.

**Les démolitions sont soumises à permis de démolir.**

**Toutes installations publicitaires même les renouvellements de baux, interdits en dehors des parties urbanisées, sont soumises à autorisation.**

### Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation individuelle et collective, leurs annexes et les extensions
- les constructions à usage commercial ;
- les constructions des commerces de proximité ;
- les constructions à usage de bureau et services ;
- les constructions à usage d'équipements publics et collectifs ;
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques, y compris postes électriques, etc..., et sanitaires nécessaires au bon fonctionnement des services publics, qui doivent respecter les dispositions des articles 6 à 14 du présent règlement ;
- les reconstructions à l'identique après sinistre, l'aménagement et l'extension mesurés des bâtiments existants dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction obtenue sont respectées.
- les extensions et leurs travaux de mise aux normes et travaux divers des constructions agricoles existantes, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction obtenue sont respectées ;
- les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec la présence des habitations.
- les dépôts d'hydrocarbure, liés à des garages ou à des commerces, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur ;
- les aires de stationnement paysagères, dès lors que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage ;
- les sous-sols autres que garages sauf si la nature particulièrement et naturellement pentue du terrain permet la création d'un garage en sous-sol.
- les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe, de façon argumentée, à l'amélioration des lieux et du paysage.

- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction obtenue sont respectées ;

## **Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### **Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article UA1 et notamment :**

- les installations classées non visées à l'article UA1 ;
- le stationnement isolé des caravanes et l'habitat léger de loisir quels qu'en soit la durée et l'usage ;
- les nouveaux sièges agricoles
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article UA1 ;
  
- les constructions sur terre :
  - Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50m en tous points de la construction par rapport au niveau moyen de la voie de desserte (cette règle ne s'applique pas aux terrains naturels dont l'altimétrie est supérieure au niveau de la voie).
  - Pour les terrains naturels d'altimétrie inférieure au niveau de la voie, il sera procédé à un remblaiement afin que le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée soit compris entre 0.20 et 0.50m en tous points de la construction au-dessus du niveau moyen de la voie de desserte.
  
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- les sous-sols autres que ceux visés à l'article UA1
- les constructions et les aires à vocation unique de stationnement ou de dépôts en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **Article UA 3 : Accès et voirie**

### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès unique ou principal sur les sentiers piétonniers.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne devront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 5% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue.

## **2) Voirie**

Les voies en impasse sont à éviter dans la mesure du possible.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et, lorsqu'elles se terminent en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-6° et R.123-18-2° sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non-accessibilité aux véhicules motorisés...).

## **Article UA 4 : Desserte par les réseaux**

### **1) Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **2) Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. En l'absence de réseau public, le requérant doit être pourvu d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et sous autorisation préalable des services d'hygiène ; ces installations doivent pouvoir le cas échéant se raccorder directement au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eaux pluviales.

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

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

## **Article UA 5 : Caractéristique des terrains**

Sans objet.

## Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux opérations de rénovation ou réhabilitation d'habitations anciennes sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante, aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, les exigences d'implantation par rapport à la ou aux voies et diverses emprises publiques doivent être réalisées par au moins une construction.

Dans le cas d'extension, l'implantation en continuité de la construction principale est admise.

**La commune se réserve la possibilité, pour les constructions principales neuves à usage d'habitation, d'imposer un recul de 2 mètres par rapport à la limite séparative sur rue afin de pouvoir y aménager du stationnement**

**Dans tous les cas, la façade principale « avant » des constructions devra être implantée dans une bande de 25 mètres de profondeur** à compter de l'alignement sur rue ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà, seules sont admises les extensions des constructions existantes et les constructions de type : remises, bûchers, garages et les abris de jardin.

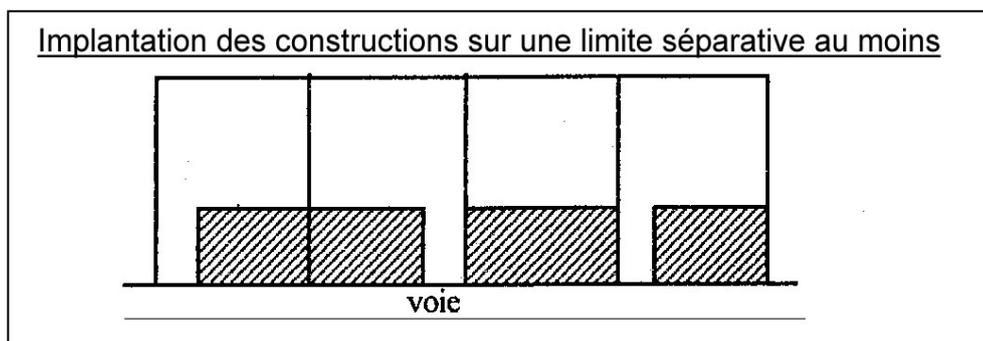
## Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

On différencie les limites séparatives selon qu'il s'agit de limites séparatives de fond de parcelle ou de limites séparatives latérales.

Par limite séparative latérale, on entend limite séparant deux propriétés et se raccordant sur les voies ou emprises publiques.

### 1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

a) Dans toute la zone UA,



Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade projetée avec un minimum de :

- 4 mètres dans le cas où la façade comporte au moins une baie qui serait la baie unique d'une pièce d'habitation ou assimilée,
- 2.00 mètres dans les autres cas.

**b) Au-delà d'une profondeur maximum de 25 mètres à compter de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation d'habitations anciennes sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante.

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

Dans le cas de constructions non accolées, une distance au moins égale à 4.00 mètres peut être imposée entre les constructions principales sur une même propriété. Cette distance peut être réduite si des raisons techniques ou architecturales le justifient, dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante.

### **Article UA 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. Les éventuels sous-sol de la construction doivent également respecter les conditions d'emprise au sol.

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles UA6, UA7 et UA8 du présent règlement.

Les éléments saillants présenteront une pente de toiture différente de celle de la toiture du corps principal. On doit cependant, quand besoin est, mettre en place un ou des corps de bâtiment en retour, plutôt qu'un unique bâtiment dont la trop grande épaisseur ne permettrait pas une bonne insertion urbaine et paysagère.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation d'habitations anciennes sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante, ou dès lors que ces travaux ont pour objet de mettre une construction existante en conformité aux normes d'hygiène et de sécurité

### **Article UA 10 : Hauteur maximum**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doivent pas excéder **11.00 mètres** au faitage (rez-de-chaussée + 1 niveau + comble) : ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis.

Toutefois, ce gabarit pourra être modulé de façon mineure sur une partie de l'édifice afin de réaliser des « accroches » verticales harmonieuses –niveaux de faitage et de l'égout de toiture- entre bâtiments voisins ou mitoyens.

Les constructions sur terre :

→ Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50m en tous points de la construction par rapport au niveau moyen de la voie de desserte (cette règle ne s'applique pas aux terrains naturels dont l'altimétrie est supérieure au niveau de la voie).

→ Pour les terrains naturels d'altimétrie inférieure au niveau de la voie, il sera procédé à un remblaiement afin que le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée soit compris entre 0.20 et 0.50m en tous points de la construction au-dessus du niveau moyen de la voie de desserte.

### I - Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions sur terre :

→ Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50m en tous points de la construction par rapport au niveau moyen de la voie de desserte (cette règle ne s'applique pas aux terrains naturels dont l'altimétrie est supérieure au niveau de la voie).

→ Pour les terrains naturels d'altimétrie inférieure au niveau de la voie, il sera procédé à un remblaiement afin que le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée soit compris entre 0.20 et 0.50m en tous points de la construction au-dessus du niveau moyen de la voie de desserte.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse, sans facticité pour autant.

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur le document graphique identifié au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

Dans le cas de parcelles d'angle, les retournements et les angles devront faire l'objet d'un traitement architectural.

### II - La Forme

#### **1) Les toitures**

**a) Règle générale :** Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique, adoptant une unité de pente comprise entre 30 à 45 degrés sur l'horizontale. Toutefois les toitures-terrasses et des toitures de pente inférieure à 30°, s'insérant correctement dans leur environnement, pourront être acceptées.

Les constructions peuvent notamment adopter des caractéristiques et formes s'inspirant des toitures de constructions traditionnelles voisines et en particulier celles identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

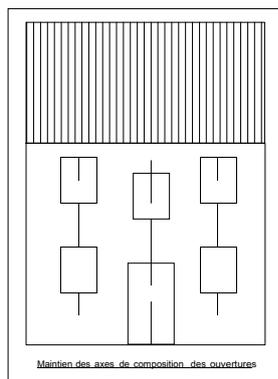
**b) Les pentes des toitures des annexes et extensions,** lorsqu'elles ne donnent pas sur rue peuvent notamment présenter une pente unique, inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.

**c) D'autres formes de toiture** peuvent être admises pour des équipements publics et les bâtiments d'activités dès lors qu'elles s'insèrent correctement dans l'ensemble que constitue le milieu environnant.

**d) Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L.123-1-7°** du Code de l'Urbanisme, les toitures peuvent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes.

## 2) Les ouvertures

### a) Fenêtres et menuiseries



Les menuiseries utilisées doivent respecter au maximum les rythmes, les épaisseurs et les géométries des menuiseries des constructions traditionnelles, notamment dans le cas d'un remplacement des menuiseries de construction ancienne.

#### Recommandations :

L'emploi de fenêtre plus haute que large est conseillé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes-fenêtres et baies vitrées.

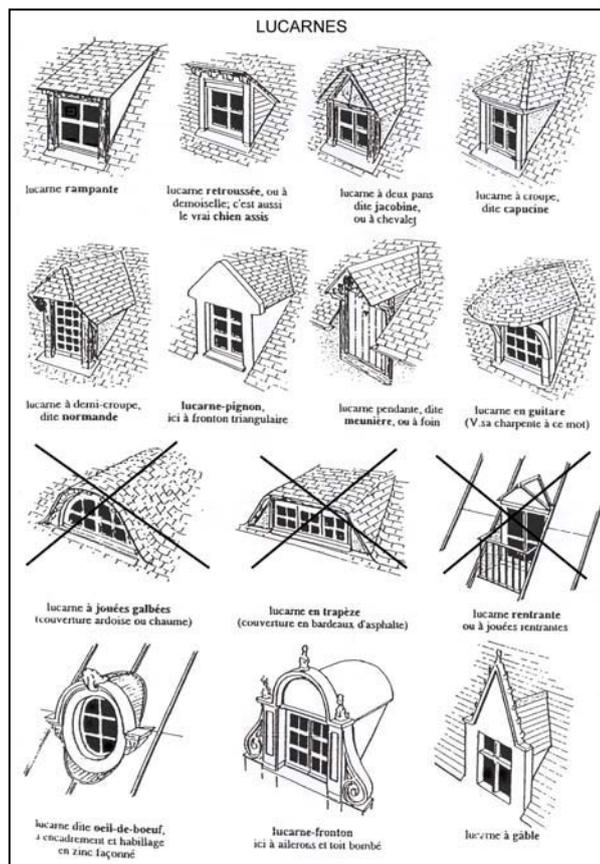
Dans le cas de transformation, on respectera au maximum les axes de composition des ouvertures.

### b) Volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie ou au nu de la façade sont interdits dans le cadre de constructions neuves.

### c) Ouvertures en toitures

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture.



On doit leur préférer, de façon générale, côté rue ou jardin, les lucarnes du schéma annexé, qui seront de préférence axées sur les ouvertures des étages inférieurs. Les lucarnes rampantes dont les jouées inclinées ou courbes sont interdites,

### **Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme**

Les châssis de toit sont autorisés uniquement en façade arrière de la propriété (opposée à la façade côté rue), que les constructions soient parallèles ou perpendiculaires à la rue.

Ils sont également autorisés quel que soit le versant de toiture dans le cas de remplacement de vasistas et tabatières ou, côté jardin, s'ils n'excèdent pas les dimensions LxH = 55x80 cm.

## **III - Les matériaux et les couleurs**

### **1) Les toitures**

a) **Sont acceptées** : les tuiles mécaniques de couleur rouge orangée et amarante, les ardoises traditionnelles ou artificielles, et les couvertures en zinc, cuivre ou inox.

Les tuiles béton sont autorisées à condition qu'elles reprennent la forme de la panne flamande et de couleur rouge orangé et amarante.

De même, dans le cadre de l'évolution constante des matériaux et techniques de construction, ceux à vocation écologique -non pris en compte dans le présent règlement- pourront à l'avenir être acceptés, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

b) **Sont interdites** : Les couvertures en fibrociment.

c) **Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L.123-1-7°** du Code de l'Urbanisme ne peuvent qu'être reconstruites à l'identique ou recevoir des modifications légères - notamment si des problèmes techniques sont mis en évidence ; dans ce dernier cas, l'utilisation de matériaux d'aspect similaire à l'origine sera privilégiée.

Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache-moineaux, belle-voisines...- doivent dans la mesure du possible être préservés et entretenus, voire restitués.

### **2) Les façades**

#### **a) Aspect**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris celles des annexes visibles de la rue.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés avec du ou des même matériaux que la construction principale ou avec des matériaux en relation avec la construction principale.

**Un soin particulier doit être apporté au traitement des pignons aveugles, aux abords et à l'impact des arrières.**

On doit proposer des dispositifs permettant un relatif fractionnement des façades, notamment un travail de la modénature, afin de respecter l'échelle des constructions voisines.

De même, les constructions prévoient des dispositifs de modénature permettant un relatif fractionnement des façades tant verticalement qu'horizontalement, accompagnant le travail sur les volumes : marquage du socle (rez de chaussée, soubassement, par exemple), couronnement, marquage de l'attique.

Pour les parcelles d'angle, le traitement de l'angle devra faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné assurant ainsi la transition entre les différents quartiers.

#### **b) Matériaux et décorations**

**Sont interdits** : le fibrociment, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages de matériaux tels que le carrelage, les briques flammées ainsi que les garde-corps ou tout autre élément en verre fumé.

**Dans le cas de la réalisation d'un soubassement**, il devra être réalisé sur tout le pourtour de la construction et avec le même matériau.

Le PVC doit respecter les prescriptions en matière de coloration des façades au même titre que les autres menuiseries.

### **c) Couleurs**

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

## **IV - Les clôtures**

### **1) Généralités**

Les clôtures obligatoires seront implantées à l'alignement, elles contribuent de façon décisive au caractère rural et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation et non pas seulement à la volonté de clore le terrain.

Les dispositions suivantes concernent les constructions neuves et ne concernent pas les haies et clôtures existantes, et notamment, les haies arbustives ou les murs en briques ou en galets de certaines constructions traditionnelles qui doivent être entretenus et conservés.

### **2) Nature des clôtures**

Implantées en limite séparative sur rue, les clôtures sont minérales et/ou végétales.

### **3) Hauteur des clôtures**

Les clôtures minérales et végétales ne doivent pas dépasser une hauteur de 1.50 mètres en limite séparative sur rue et de 2.00 mètres sur les autres limites séparatives. Les murs-bahuts d'une hauteur maximale de 0.80m peuvent être surmontés de lisses et potelés en bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1.50m sur rue et 2.00 m sur les autres limites séparatives.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales et végétales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité ne dépassent pas la hauteur maximale de 0.80 m sur une longueur minimale de 10.00 m comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

## **V - Les annexes, abris de jardin et vérandas**

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et ajouts visibles de la rue doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

Les vérandas participent de l'écriture globale de la maison. Il est intéressant qu'elles reprennent les caractéristiques générales de la construction principale comme une extension.

## **VI - Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

### **1) Réseaux**

Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites par France Télécom, à travers laquelle sera mise en place la partie terminale lorsque le client en fera la demande.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

## **2) Postes électriques, ouvrages techniques**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

On doit se reporter à l'article UA 13 concernant les essences et les modalités des écrans végétaux (haies vives, bosquets, bourrages...etc)

## **VII - Aménagements commerciaux**

Les aménagements commerciaux doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction : ouverture, matériaux, couleurs.

Les aménagements commerciaux doivent tirer parti des éléments architecturaux des rez-de-chaussée des constructions anciennes. On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée.

Les caissons des volets roulants seront installés soit à l'intérieur de la construction soit être disposés au maximum dans le tableau de la baie. Dans ce cas, ces caissons qui ne doivent pas être visibles depuis la rue, seront dissimulés derrière un lambrequin décoré.

### **Article UA 12 : Stationnement**

Les exigences de stationnement concernent les constructions neuves.

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

### **Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

#### **1) Protection des espaces boisés classés et du paysage**

Les espaces boisés figurant au plan et classés «espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, «naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

#### **2) Réglementation des espaces libres et plantations**

De façon générale, les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont à éviter.

#### **a) Jardins privés**

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.  
Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences locales (cf. annexes).

Les aires d'activités artisanales et commerciales doivent proposer un traitement paysager particulier afin de présenter un environnement qualitatif : bosquets, rideaux, ...

#### **b) Clôtures végétales**

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.  
Les haies seront d'essences locales (cf. annexes).

En limite d'urbanisation, on doit réaliser des haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

#### **c) Abords des aires de stationnement**

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.  
Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'un plan de paysagement et doivent être protégées et divisées, afin d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles UA 6 à UA 10.

## CHAPITRE II

### Règlement applicable à la Zone UB

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Caractère de la Zone

Le secteur UB correspond à l'urbanisation particulière des hameaux de BIENFAY et de BOUILLANCOURT constituée principalement de fermes et d'habitat rural implantés le long des voies. Cette urbanisation caractérisée par une structure en forme d'étoile et présentant des constructions de qualité constitue les hameaux de la commune.

Ce secteur est destiné à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal.

Ce secteur regroupe également des bâtiments liés à l'exploitation agricole ou issus de l'économie rurale, et liés aux zones d'urbanisation. Ces bâtiments sont le plus souvent des fermes anciennes à l'origine de belle qualité, insérées dans le tissu urbain ou en limite d'urbanisation. Dans l'ensemble de la zone, on doit se soucier du maintien en compatibilité avec la présence des habitants des occupations et utilisations liées à l'économie rurale traditionnelle. Les aménagements de ces dernières doivent à l'avenir être l'objet de soins particuliers, de façon à se situer en cohérence avec l'évolution future du centre ancien et à maintenir un équilibre cohérent assurant la mixité des activités.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux. Bien évidemment, les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitation.

Outre des éléments naturels (arbres, haies et autres), certaines constructions ou ensembles de constructions de la zone UB sont repérés et identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Ces constructions et ensembles de constructions identifiés et localisés sur documents graphiques sont l'objet de prescriptions architecturales.

Les constructions et aménagements voisins doivent respecter ces quelques architectures, voire peuvent en restituer certains détails morphologiques, typologiques ou constructifs, sans pastiche pour autant.

#### Article UB 1 : Occupations et Utilisations du Sol admises

##### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, seront identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° et R.123-21-h du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.
- En application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, il pourra être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité de bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments par les dispositions réglementaires en vigueur.

**Les démolitions sont soumises à permis de démolir.**

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :**

- les constructions à usage d'habitation individuelle et collective, les extensions et leurs annexes ;
- les constructions à usage commercial et de services ;
- les constructions à usage d'équipements publics et collectifs ;
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques, y compris postes électriques, etc..., et sanitaires nécessaires au bon fonctionnement des services publics, qui doivent respecter les dispositions des articles 6 à 14 du présent règlement ;
- les reconstructions à l'identique après sinistre, l'aménagement et l'extension mesurés des bâtiments existants dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction obtenue sont respectées.
- les travaux de mise aux normes et travaux divers des constructions agricoles existantes, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction obtenue sont respectées ;
- les aires de stationnement paysagères, dès lors que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage ;
- Les sous-sols autres que garages sauf si la nature particulièrement et naturellement pentue du terrain permet la création d'un garage en sous-sol.
- les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe, de façon argumentée, à l'amélioration des lieux et du paysage.
- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction obtenue sont respectées ;
- les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément ou à la pratique du jardinage.

**Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

**Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article UB1 et notamment :**

- les installations classées non visées à l'article UB1
- le stationnement isolé des caravanes et l'habitat léger de loisir quels qu'en soit la durée et l'usage
- Les nouveaux sièges agricoles
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article UB1

- les constructions sur terre :
  - Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50m en tous points de la construction par rapport au niveau moyen de la voie de desserte (cette règle ne s'applique pas aux terrains naturels dont l'altimétrie est supérieure au niveau de la voie).
  - Pour les terrains naturels d'altimétrie inférieure au niveau de la voie, il sera procédé à un remblaiement afin que le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée soit compris entre 0.20 et 0.50m en tous points de la construction au-dessus du niveau moyen de la voie de desserte ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- les sous-sols autres que ceux visés à l'article UB1
- les constructions et les aires à vocation unique de stationnement ou de dépôts en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UB 3 : Accès et voirie

##### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès unique ou principal sur les sentiers piétonniers.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne devront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 5% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue.

##### **2) Voirie**

Les voies en impasse sont à éviter dans la mesure du possible.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et, lorsqu'elles se terminent en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-6° et R.123-18-2° sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non-accessibilité aux véhicules motorisés...).

## Article UB 4 : Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### 2) Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. En l'absence de réseau public, le requérant doit être pourvu d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et sous autorisation préalable des services d'hygiène ; ces installations doivent pouvoir le cas échéant se raccorder directement au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eaux pluviales.

#### b) Eaux pluviales

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

## Article UB 5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

## Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux opérations de rénovation ou réhabilitation d'habitations anciennes sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante, aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, les exigences d'implantation par rapport à la ou aux voies et diverses emprises publiques doivent être réalisées par au moins une construction.

**Dans le cas d'extension, l'implantation en continuité de la construction principale est admise.**

**La commune se réserve la possibilité, pour les constructions principales neuves à usage d'habitation, d'imposer un recul de 2 mètres par rapport à la limite séparative sur rue afin de pouvoir y aménager du stationnement**

**Dans tous les cas, la façade principale « avant » des constructions devra être implantée dans une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement sur rue ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà, seules sont admises les extensions des constructions existantes et les constructions de type : remises, bûchers, garages et les abris de jardin.**

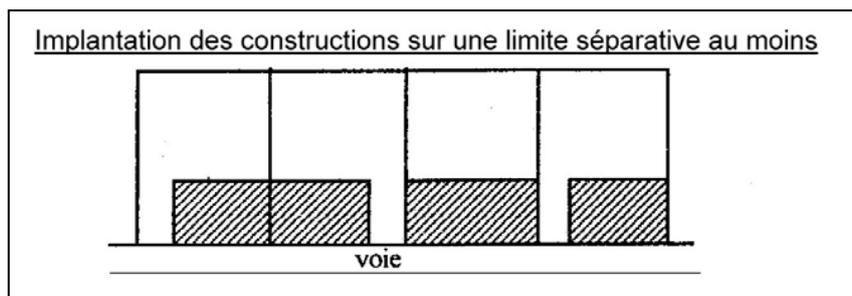
## Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

On différencie les limites séparatives selon qu'il s'agit de limites séparatives de fond de parcelle ou de limites séparatives latérales.

Par limite séparative latérale, on entend limite séparant deux propriétés et se raccordant sur les voies ou emprises publiques.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

a) Les constructions peuvent être jointives aux limites latérales.



Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade projetée avec un minimum de :

- 4 mètres dans le cas où la façade comporte au moins une baie qui serait la baie unique d'une pièce d'habitation ou assimilée,
- 2.00 mètres dans les autres cas.

b) Au-delà d'une profondeur maximum de 25 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante.

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

Dans le cas de constructions non accolées, une distance au moins égale à 4.00 mètres peut être imposée entre les constructions principales sur une même propriété. Cette distance peut être réduite si des raisons techniques ou architecturales le justifient, dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante.

## Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. Les éventuels sous-sol de la construction doivent également respecter les conditions d'emprise au sol.

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles UB 6, UB 7 et UB 8 du présent règlement.

Ces éléments saillants présenteront une pente de toiture différente de celle de la toiture du corps principal. On doit donc, quand besoin est, mettre en place un ou des corps de bâtiment en retour, plutôt qu'un unique bâtiment dont la trop grande épaisseur ne permettrait pas une bonne insertion urbaine et paysagère.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation d'habitations anciennes sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante, ou dès lors que ces travaux ont pour objet de mettre une construction existante en conformité aux normes d'hygiène et de sécurité.

## Article UB 10 : Hauteur maximum

**La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doivent pas excéder 11.00 m au faîtage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis.

Toutefois, ce gabarit pourra être modulé de façon mineure sur une partie de l'édifice afin de réaliser des «accroches» verticales harmonieuses –niveaux de faîtage et de l'égout de toiture- entre bâtiments voisins ou mitoyens.

Dans la mesure du possible on doit réaliser des "accroches" verticales harmonieuses –niveaux de faîtage et de l'égout de toiture- entre bâtiments voisins ou mitoyens.

Les constructions sur tertre :

→ Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50m en tous points de la construction par rapport au niveau moyen de la voie de desserte (cette règle ne s'applique pas aux terrains naturels dont l'altimétrie est supérieure au niveau de la voie).

→ Pour les terrains naturels d'altimétrie inférieure au niveau de la voie, il sera procédé à un remblaiement afin que le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée soit compris entre 0.20 et 0.50m en tous points de la construction au-dessus du niveau moyen de la voie de desserte.

## Article UB 11 : Aspect extérieur

### I - Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux «arrières» souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions sur tertre :

→ Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50m en tous points de la construction par rapport au niveau moyen de la voie de desserte (cette règle ne s'applique pas aux terrains naturels dont l'altimétrie est supérieure au niveau de la voie).

→ Pour les terrains naturels d'altimétrie inférieure au niveau de la voie, il sera procédé à un remblaiement afin que le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée soit compris entre 0.20 et 0.50m en tous points de la construction au-dessus du niveau moyen de la voie de desserte.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse, sans facticité pour autant.

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur le document graphique identifié au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

**Dans le cas de parcelles d'angle, les retournements et les angles devront faire l'objet d'un traitement architectural.**

## II - La Forme

### 1) Les toitures

**a) règles générales :** Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique, adoptant une unité de pente comprise entre 15 à 45 degrés sur l'horizontale ou par toute autre forme de toiture s'insérant correctement dans son environnement.

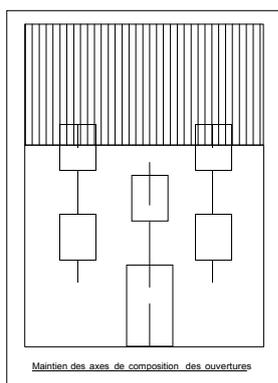
**b) Les constructions peuvent notamment adopter des caractéristiques et formes s'inspirant des toitures de constructions traditionnelles voisines et en particulier celles identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.** Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les toitures peuvent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes.

**c) Les pentes des toitures des annexes et extensions,** lorsqu'elles ne donnent pas sur rue peuvent notamment présenter une pente unique, inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.

**d) D'autres formes de toiture peuvent être admises pour des équipements publics** et les bâtiments d'activités dès lors qu'elles s'insèrent correctement dans l'ensemble que constitue le milieu environnant.

### 2) Les ouvertures

#### a) Fenêtres et menuiseries



Les menuiseries utilisées doivent respecter au maximum les rythmes, les épaisseurs et les géométries des menuiseries des constructions traditionnelles, notamment dans le cas d'un remplacement des menuiseries de construction ancienne.

#### **Recommandations :**

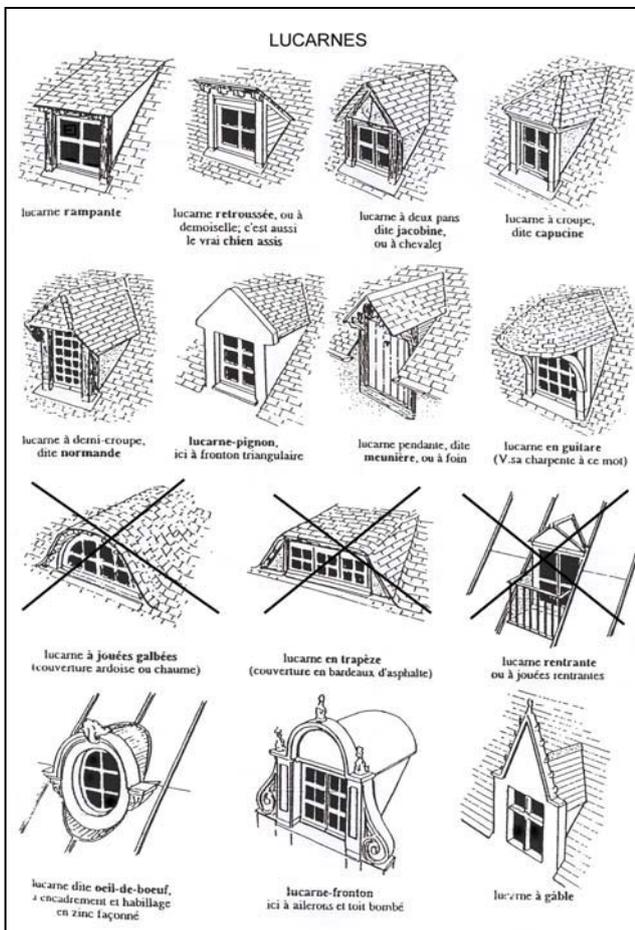
L'emploi de fenêtre plus haute que large est conseillé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes-fenêtres et baies vitrées.

Dans le cas de transformation, on respectera au maximum les axes de composition des ouvertures.

## b) Volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie ou au nu de la façade sont interdits dans le cadre de constructions neuves.

## c) Ouvertures en toitures



Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture.

On doit leur préférer, de façon générale, côté rue ou jardin, les lucarnes représentées sur le schéma annexé, qui seront de préférence axés sur les ouvertures des étages inférieurs et dont la largeur ne doit jamais être supérieure à la hauteur. Les lucarnes rampantes dont les jouées inclinées ou courbes sont interdites, pourront le cas échéant être plus large que haute.

### Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme,

Les châssis de toit sont autorisés uniquement en façade arrière de la propriété (opposée à la façade côté rue), que les constructions soient parallèles ou perpendiculaires à la rue.

Ils sont également autorisés quel que soit le versant de toiture dans le cas de remplacement de vasistas et tabatières ou, côté jardin, s'ils n'excèdent pas les dimensions LxH = 55x80 cm.

## III - Les matériaux et les couleurs

### 1) Les toitures

**a) Sont acceptées :** Les tuiles mécaniques de couleur rouge orangée et amarante, les ardoises traditionnelles ou artificielles, et les couvertures en zinc, cuivre ou inox.

Les tuiles béton sont autorisées à condition qu'elles reprennent la forme de la panne flamande et de couleur rouge orangé et amarante.

De même, dans le cadre de l'évolution constante des matériaux et techniques de construction, ceux à vocation écologique -non pris en compte dans le présent règlement- pourront à l'avenir être acceptés, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

**b) Sont interdits** : les couvertures en fibrociment.

**c) Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L.123-1-7°** de Code de l'Urbanisme pourront être reconstruites uniquement à l'identique ou recevoir des modifications légères - notamment si des problèmes techniques sont mis en évidence ; dans ce dernier cas, l'utilisation de matériaux d'aspect similaire à l'origine sera privilégiée.

Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache-moineaux, belle-voisines...- doivent dans la mesure du possible être préservés et entretenus, voire restitués.

## **2) Les façades**

### **a) Aspect**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris celles des annexes visibles de la rue.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés avec du ou des même matériaux que la construction principale ou avec des matériaux en relation avec la construction principale.

Un soin particulier doit être apporté au traitement des pignons aveugles, aux abords et à l'impact des arrières. On doit proposer des dispositifs permettant un relatif fractionnement des façades, notamment un travail de la modénature, afin de respecter l'échelle des constructions voisines.

De même, les constructions prévoient des dispositifs de modénature permettant un relatif fractionnement des façades tant verticalement qu'horizontalement, accompagnant le travail sur les volumes : marquage du socle (rez-de-chaussée, soubassement, par exemple), couronnement, marquage de l'attique.

Pour les parcelles d'angle, le traitement de l'angle devra faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné assurant ainsi la transition entre les différents quartiers.

### **b) Matériaux et décorations**

- a) Sont interdits** : le fibrociment, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages de matériaux tels que le carrelage, les briques flammées sont interdites, ainsi que les garde-corps ou tout autre élément en verre fumé.
- b) Recommandations** : le PVC doit respecter les prescriptions en matière de coloration des façades au même titre que les autres menuiseries.
- c) Couleurs** : la couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

## **IV - Les clôtures**

### **1) Généralités**

Les clôtures sont obligatoires. Implantées à l'alignement, elles contribuent de façon décisive au caractère rural et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation et non pas seulement à la volonté de clore le terrain.

Les dispositions suivantes concernent les constructions neuves et ne concernent pas les haies et clôtures existantes, et notamment, les haies arbustives ou les murs en briques ou en galets de certaines constructions traditionnelles qui doivent être entretenus et conservés.

### **2) Nature des clôtures**

**a) sur rue** : Implantées en limite séparative sur rue, les clôtures sont minérales et/ou végétales. En front de rue, le grillage est interdit sauf s'il est doublé d'une haie végétale.

**b) autres limites** : Les clôtures des autres limites séparatives peuvent être minérales et/ou végétales.

### **3) Hauteur des clôtures**

Les clôtures minérales et végétales ne doivent pas dépasser une hauteur de 1.50m en limite séparative sur rue et de 2.00 mètres sur les autres limites séparatives. Les murs-bahuts d'une hauteur maximale de 0.80m peuvent être surmontés de lisses et potelés en bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1.50m sur rue et 2.00 m sur les autres limites séparatives. Pour les constructions implantées sur le talus, on préférera des clôtures végétales. Néanmoins, les clôtures minérales n'excéderont pas 0.80m à compter du terrain naturel.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales et végétales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité ne dépassent pas la hauteur maximale de 0.80 m sur une longueur minimale de 10.00 m comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

### **4) Aspect extérieur des clôtures**

#### **a) Sont notamment admis :**

Le grillage est autorisé en clôture des limites séparatives, il est préférable qu'il soit associé à une clôture végétale.

## **V - Les annexes, abris de jardin et vérandas**

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et ajouts visibles de la rue doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

Les vérandas participent de l'écriture globale de la maison. Il est intéressant qu'elles reprennent les caractéristiques générales de la construction principale comme une extension.

## **VI - Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

### **1) Réseaux**

Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites par France Télécom, à travers laquelle sera mise en place la partie terminale lorsque le client en fera la demande.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

### **2) Postes électriques, ouvrages techniques**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant. On doit se reporter à l'article UB13 concernant les essences et les modalités des écrans végétaux (haies vives, bosquets, bourrages...etc)

## VII - Aménagements commerciaux

Les aménagements commerciaux doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction : ouverture, matériaux, couleurs. Ils doivent tirer parti des éléments architecturaux des rez-de-chaussée des constructions anciennes. On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée.

Les caissons des volets roulants seront installés soit à l'intérieur de la construction soit être disposés au maximum dans le tableau de la baie. Dans ce cas, ces caissons qui ne doivent pas être visibles depuis la rue, seront dissimulés derrière un lambrequin décoré.

### Article UB 12 : Stationnement

Les exigences de stationnement concernent les constructions neuves. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### Article UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

#### 1) Protection des espaces boisés classés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan et classés «espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, «naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

#### 2) Réglementation des espaces libres et plantations

De façon générale, les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont à éviter.

##### a) Jardins privatifs

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences locales (Cf. annexes).

Les aires d'activités artisanales et commerciales doivent proposer un traitement paysager particulier afin de présenter un environnement qualitatif : bosquets, rideaux, ...

##### b) Clôtures végétales

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Les haies seront d'essences locales (cf. annexes).

En limite de fond de parcelle et notamment en limite d'urbanisation, on doit réaliser des haies de feuillus avec des arbres de jet tels que : frêne, saule, tilleul... et des arbustes en bourrage tels que : noisetier, sureau, aubépine, prunellier...

**c) Abords des aires de stationnement**

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'un plan de paysagement et doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect. Ces plantations doivent utiliser les essences locales (cf. annexes).

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol**

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles UB 6 à UB 10.

## CHAPITRE III

### Règlement applicable à la Zone UC

#### SECTION I :

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Caractère de la Zone

La zone regroupe les constructions relativement aérées qui caractérisent les aires d'extension récentes de la commune de MOYENNEVILLE, issues ou non d'opérations groupées de lotissement. Elle regroupe également quelques ensembles isolés plus anciens, au caractère relativement aéré.

Les extensions récentes sont de deux types : extension linéaire au niveau des voies marquant l'entrée de ville, extension sur des terrains nouvellement urbanisés dont les caractéristiques sont de présenter une grande épaisseur de voie à voie existante.

En dépit de son caractère assez informel, un des atouts de la zone consiste précisément dans les relations à la 'nature', aux limites d'urbanisation qu'il faut mettre en valeur.

Le secteur UCt accueille des équipements publics liés aux activités sportives et de loisirs.

Les constructions sont le plus souvent pavillonnaires, toutefois le voisinage ou la présence ponctuelle de fermes ou de constructions traditionnelles existantes peut constituer un atout important de qualification et d'identification de chacun de ces secteurs.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Outre des éléments naturels (arbres, haies et autres), certaines constructions de la zone UC sont repérées et identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et sont l'objet de prescriptions architecturales particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

Les constructions voisines doivent respecter ces quelques architectures, et peuvent en restituer certains détails morphologiques, typologiques ou constructifs, sans pastiche pour autant.

#### Article UC1 : Occupations et Utilisations du Sol admises

##### 1) Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

- Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° et R.123-21-h du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.
- En vertu de l'article L 111-3 du Code rural, il doit être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité de bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments par les dispositions réglementaires en vigueur, notamment l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.
- **Les démolitions sont soumises à permis de démolir.**
- **Toutes installations publicitaires même les renouvellements de baux, interdits en dehors des parties urbanisées, sont soumises à autorisation.**

**2) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :**

- les constructions à usage d'habitation individuelle et collective et leurs annexes et extensions, ainsi que les activités qui en sont le complément normal, dans l'ensemble de la zone ;
- les constructions à usage d'équipement collectif et leurs annexes ;
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques, y compris postes électriques, et sanitaires nécessaires au bon fonctionnement des services publics, qui doivent respecter les dispositions des articles 6 à 14 du présent règlement ;
- les reconstructions à l'identique après sinistre, les travaux d'entretien des constructions existantes et les opérations de réhabilitation.
- les travaux de mise aux normes et travaux divers des constructions agricoles existantes, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction obtenue sont respectées ;
- les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale soumises ou non à la réglementation des installations classées et correspondant aux besoins des habitants et compatibles avec leur présence.
- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction obtenue sont respectées ;
- Les aires de stationnement paysagères, dès lors que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.
- Les sous-sols autres que garages sauf si la nature particulièrement et naturellement pentue du terrain permet la création d'un garage en sous-sol.
- les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément ou à la pratique du jardinage.

---

**Dispositions particulières :**

---

**En secteur UCt**, sont admis les équipements publics, les activités sportives et de loisirs et locaux et aménagements afférents, les aires de stationnements paysagés.

**Article UC2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**1) Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

**2) Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol non expressément visées à l'article UC1 et notamment :

- en tant qu'utilisation principale du terrain : les stationnements, les entrepôts commerciaux et les dépôts de toute sorte,
- les installations classées non visées à l'article UC1 ;
- les installations agricoles non visées à l'article UC1 ;
- l'installation de nouveaux sièges agricoles
- le stationnement isolé des caravanes, mobil home et l'habitat léger de loisir quel qu'en soit la durée et l'usage ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article UC1

Pour les constructions sur tertre :

→ Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50m en tous points de la construction par rapport au niveau moyen de la voie de desserte (cette règle ne s'applique pas aux terrains naturels dont l'altimétrie est supérieure au niveau de la voie).

→ Pour les terrains naturels d'altimétrie inférieure au niveau de la voie, il sera procédé à un remblaiement afin que le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée soit compris entre 0.20 et 0.50m en tous points de la construction au-dessus du niveau moyen de la voie de desserte.

- les sous-sols autres que ceux décrits à l'article UC1.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UC 3 : Accès et voirie

##### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès unique ou principal sur les sentiers piétonniers et les voies expressives.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne devront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 5% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

## **2) Voirie**

Les voies privées en impasse sont à éviter dans la mesure du possible.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et, lorsqu'elles se terminent en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-6° et R.123-18-2° sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non-accessibilité aux véhicules motorisés...).

## **Article UC4 : Desserte par les réseaux**

### **1) Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **2) Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. En l'absence de réseau public, le requérant doit être pourvu d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et sous autorisation préalable des services d'hygiène ; ces installations doivent pouvoir le cas échéant se raccorder directement au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eaux pluviales.

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

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau **ne doit pas** recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

80 % des parties non construites du terrain doivent être obligatoirement non étanches. On doit préférer ainsi pour l'aménagement des sols minéraux le gravier ou d'autres dispositifs perméables, au bitume, asphalté ou au béton.

## **Article UC5 : Caractéristique des terrains**

Sans objet.

## **Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation d'habitations anciennes sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante, et aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, les exigences d'implantation par rapport à la ou aux voies et diverses emprises publiques doivent être réalisées par au moins une construction.

**La commune se réserve la possibilité, pour les constructions principales neuves à usage d'habitation, d'imposer un recul de 2 mètres par rapport à la limite séparative sur rue afin de pouvoir y aménager du stationnement.**

**Dans tous les cas, les constructions principales devront être implantées dans une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement sur rue ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà, seules sont admises les extensions des constructions existantes et les constructions de type : remises, bûchers, garages et les abris de jardin.**

## **Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

On différencie les limites séparatives selon qu'il s'agit de limite séparative de fond de parcelle ou de limite séparative latérale.

Par limite séparative latérale, on entend limite séparant deux propriétés et se raccordant sur les voies ou emprises publiques.

Quand une limite a une double nature, notamment dans les parcelles d'angle, on lui assigne la même nature que celle qu'elle a pour la parcelle voisine ou, lorsque cette limite sépare la parcelle de plusieurs autres parcelles, on lui assigne par segments les natures successives qu'elle possède pour les parcelles voisines.

### **1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :**

a) Les constructions peuvent être jointives aux limites latérales.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis avec un minimum de :

- 4 mètres dans le cas où la façade comporte au moins une baie qui serait la baie unique d'une pièce d'habitation ou assimilée,
- 2.00 mètres dans les autres cas.

**b) Au-delà d'une profondeur maximum de 25 mètres à compter de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante.

## Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non accolées une distance au moins égale à 4.00 mètres peut être imposée entre les constructions principales sur une même propriété.

Cette distance peut être réduite si des raisons techniques ou architecturales le justifient, dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante.

## Article UC9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. Les éventuels sous-sol de la construction doivent également respecter les conditions d'emprise au sol.

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles UC6, UC7 et UC8 du présent règlement.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation d'habitations anciennes sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante ou dès lors que ces travaux ont pour objet de mettre une construction existante en conformité aux normes d'hygiène et de sécurité.

## Article UC10 : Hauteur maximum

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant jusqu'au faîtage - ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues-. Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, une cotation de référence différente de celle définie au-dessus peut être admise ou imposée.

Dans la mesure du possible on doit réaliser des "accroches" verticales harmonieuses – niveaux de faîtage et de l'égout de toiture - entre bâtiments voisins ou mitoyens.

**Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur de 10.00 mètres au faîtage.** Dans tous les cas, un seul niveau de comble est admis.

Les constructions sur terre :

→ Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50m en tous points de la construction par rapport au niveau moyen de la voie de desserte (cette règle ne s'applique pas aux terrains naturels dont l'altimétrie est supérieure au niveau de la voie).

→ Pour les terrains naturels d'altimétrie inférieure au niveau de la voie, il sera procédé à un remblaiement afin que le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée soit compris entre 0.20 et 0.50m en tous points de la construction au-dessus du niveau moyen de la voie de desserte.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation d'habitations anciennes sans surélévation.

## **I - Généralités**

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux «arrières» souvent visibles depuis l'extérieur de la commune, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse, sans facticité pour autant.

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur le document graphique et identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

Les constructions sur terre :

→ Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50m en tous points de la construction par rapport au niveau moyen de la voie de desserte (cette règle ne s'applique pas aux terrains naturels dont l'altimétrie est supérieure au niveau de la voie).

→ Pour les terrains naturels d'altimétrie inférieure au niveau de la voie, il sera procédé à un remblaiement afin que le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée soit compris entre 0.20 et 0.50m en tous points de la construction au-dessus du niveau moyen de la voie de desserte.

## **II - La Forme**

Dans le cas de parcelles d'angle, les retournements et les angles devront faire l'objet d'un traitement architectural.

### **1) Les toitures**

**a) Règle générale :** Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique, adoptant une unité de pente comprise entre 15 à 45 degrés sur l'horizontale ou par toute autre forme de toiture s'insérant correctement dans son environnement.

Les constructions peuvent notamment adopter des caractéristiques et formes s'inspirant des toitures de constructions traditionnelles voisines et en particulier celles identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

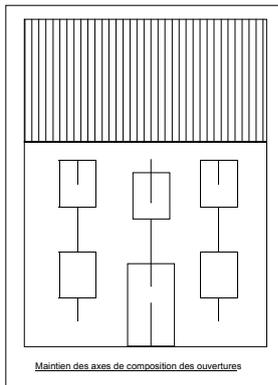
**b) Les pentes des toitures des annexes et extensions** peuvent notamment présenter une pente unique, inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.

**c) D'autres formes de toiture peuvent être admises pour** des équipements publics et les bâtiments d'activités dès lors qu'elles s'insèrent correctement dans l'ensemble que constitue le milieu environnant.

**d) Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L.123-1-7°** du Code de l'Urbanisme, les toitures peuvent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes.

## 2) Les ouvertures

### a) Menuiseries

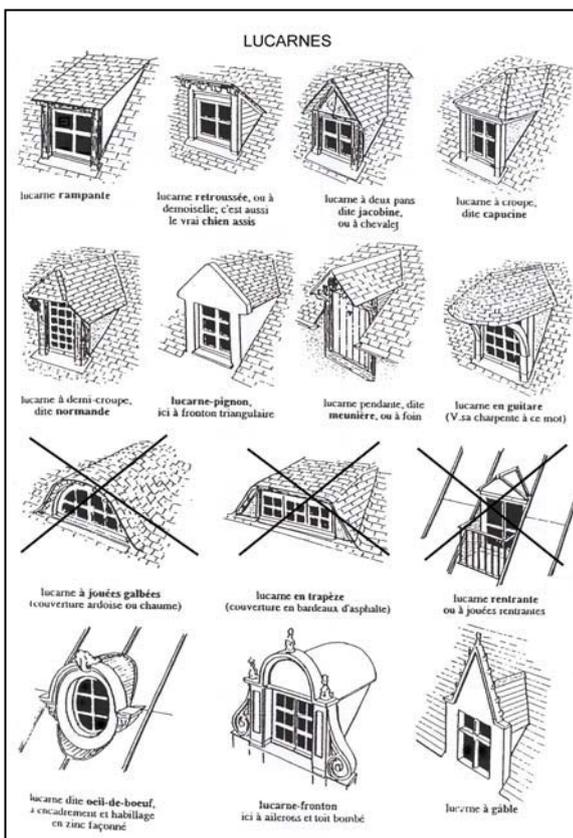


Les menuiseries utilisées doivent respecter au maximum les rythmes, les épaisseurs et les géométries des menuiseries des constructions traditionnelles, notamment dans le cas d'un remplacement des menuiseries de construction ancienne.

### b) Les volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie ou au nu de la façade sont interdits dans le cadre de constructions neuves.

### c) Les ouvertures en toiture



Dans les autres cas, les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture.

On doit leur préférer de façon générale, côté rue ou jardin, les lucarnes représentées sur le schéma annexé. Les lucarnes à jouées inclinées ou courbes sont interdites.

### Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Les châssis de toit sont autorisés uniquement en façade arrière de la propriété (opposée à la façade côté rue), que les constructions soient parallèles ou perpendiculaires à la rue.

Ils sont également autorisés quel que soit le versant de toiture dans le cas de remplacement de vasistas et tabatières ou, côté jardin, si ils n'excèdent pas les dimensions LxH = 55x80 cm.

### III - Les matériaux et les couleurs

#### 1) Les toitures

a) **Sont acceptées** : les tuiles mécaniques de couleur rouge orangée et amarante, les ardoises traditionnelles ou artificielles, les couvertures en zinc, cuivre ou inox.

Cependant, dans le cadre de l'évolution constante des matériaux et techniques de construction, ceux à vocation écologique -non pris en compte dans le présent règlement- pourront à l'avenir être acceptés, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

b) **Sont interdits** : Les couvertures en tôles métalliques ou en fibrociment.

c) **Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L.123-1-7°** de Code de l'Urbanisme ne peuvent qu'être reconstruites à l'identique ou recevoir des modifications légères - notamment si des problèmes techniques sont mis en évidence ; dans ce dernier cas, l'utilisation de matériaux d'aspect similaire à l'origine sera privilégiée.

#### 2) Les façades

##### a) Aspect

Les constructions prévoient des dispositifs de modénature permettant un relatif fractionnement des façades horizontalement, accompagnant le travail sur les volumes : marquage du socle (rez de chaussée, soubassement, par exemple), couronnement, marquage de l'attique.

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra être réalisé sur tout le pourtour de la construction, avec le même matériau. Il devra descendre jusqu'au sol même le long des façades dégagées du sous-sol.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale.

On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée. On doit préférer de façon générale les enseignes peintes aux caissons lumineux.

##### b) Matériaux et décorations

**Sont interdits** : le fibrociment, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages de matériaux tels que le carrelage. Les garde-corps ou tout autre élément en verre fumé sont interdits.

##### c) Couleurs

Lorsque la façade est colorée, les volets et volets roulants peuvent être de couleur blanche, crème ou de couleur autre.

Le PVC doit respecter les prescriptions en matière de coloration des façades au même titre que les autres menuiseries.

### IV - Les clôtures

#### 1) Nature des clôtures

Les clôtures sont obligatoires. Implantées à l'alignement, elles contribuent de façon décisive au caractère du quartier et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Sur rue est néanmoins admis un mur bahut doublé d'une haie végétale.

## **2) Hauteur des clôtures**

Les clôtures végétales ne doivent pas dépasser une hauteur de 1.50 mètres en limite séparative sur rue et de 2.00 mètres sur les autres limites séparatives. Les murs-bahuts d'une hauteur maximale de 0.80m peuvent être surmontés de lisses et potelés en bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1.50m sur rue et 2.00 m sur les autres limites séparatives.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures minérales et végétales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 0.80 m sur une longueur minimale de 10.00 m comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

## **V - Les annexes, abris de jardin et vérandas**

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et ajouts doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

Les vérandas participent de l'écriture globale de la maison. Elles sont sujettes à demande de déclaration de travaux si leur surface est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

## **VI - Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

### **1) Réseaux**

Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites par France Télécom, à travers laquelle sera mise en place la partie terminale lorsque le client en fera la demande.

Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

### **2) Postes électriques, ouvrages techniques**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles devront être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

On doit se reporter à l'article UC13 concernant les essences et les modalités des écrans végétaux (haies vives, bosquets, bourrages...etc)

## Article UC12 : Stationnement

Les exigences de stationnement concernent les constructions neuves.  
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## Article UC13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

### 1) Protection des espaces boisés classés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan et classés «espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

Le maintien des secteurs de points de vue identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme nécessite un aménagement particulier des aires concernées, qu'elles soient liées à une surface dévolue au stationnement, à l'habitation ou à des activités. A cet emplacement de point de vue perspectif, les écrans boisés continus sont proscrits et les haies et clôtures éventuelles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1.20 mètres.

### 2) Réglementation des espaces libres et plantations

De façon générale, les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage.

#### **a) Espaces libres et jardins privatifs**

25 % au moins de la superficie du terrain, aire de stationnement non comprise doit être traité en surface non étanche, avec obligation de plantation d'un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences locales.

Sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 10% de la surface totale devra être aménagée en espaces paysagers.

#### **b) Clôtures végétales**

Les haies végétales participent à un objectif d'aménagement paysager, un objectif de participation à la définition de l'espace public et non pas seulement la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Les traitements des haies doivent utiliser les essences locales,

**En limite d'urbanisation, le long de la limite de fond de parcelle**, on doit réaliser des haies de feuillus avec des arbres de jet tels que : frêne, saule, tilleul... avec éventuellement des arbustes en bourrage tels que : noisetier, sureau, aubépine, prunellier...

#### **c) Abords des aires de stationnement**

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin, tout à la fois, d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

Ces plantations doivent utiliser les essences locales.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

### **Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol**

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles UC6 à UC10.

## CHAPITRE IV

### Règlement applicable à la Zone UF

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Caractère de la zone**

Cette zone est caractérisée par la présence de services : bureaux, artisanat, industries légères et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

L'habitat est exclu de cette zone, sauf cas exceptionnel de logement nécessaire au fonctionnement des activités.

L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

##### **Article UF1 : Occupations et utilisations du sol admises**

##### **1) Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° et R.123-21-h du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.
- En vertu de l'article L 111-3 du Code rural, il doit être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité de bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments par les dispositions réglementaires en vigueur, notamment l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

**Les démolitions sont soumises à permis de démolir.**

**Toutes installations publicitaires même les renouvellements de baux, interdits en dehors des parties urbanisées, sont soumises à autorisation.**

## **2) Sont admises les occupations et utilisations suivantes :**

- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les constructions à usage d'activité industrielle soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec le voisinage des secteurs urbanisés ;
- les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec le voisinage des secteurs urbanisés ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques, y compris postes électriques, etc..., et sanitaires nécessaires au bon fonctionnement des services publics, qui doivent respecter les dispositions des articles 6 à 14 du présent règlement ;
- les reconstructions à l'identique après sinistre, les travaux d'entretien des constructions existantes et les opérations de réhabilitation.

## **3) Sont admises les occupations et utilisations suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :**

- les constructions à usage de stockage, dès lors qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 du présent règlement ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage ou à la surveillance des établissements et intégrées dans les constructions d'activités édifiées dans la zone dont l'architecture devra s'intégrer à son environnement industriel.
- l'aménagement et l'extension mesurés des bâtiments existants, dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction obtenue sont respectées ;
- Les aires de stationnement paysagères, dès lors que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.

---

### **Dispositions particulières :**

---

**En secteur UFi** sont admis les constructions visées à l'article UF1 sous réserve que les activités ne produisent aucune nuisance sonore nuisible à l'habitat de proximité.

## **Article UF2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Rappels**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-130 1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux titres UF1 I et II, et notamment :**

- les dépôts non compatibles avec l'insertion paysagère et la proximité du secteur urbanisé et, en tant qu'utilisation principale de la parcelle, les dépôts de toute nature, les stationnements
- les installations classées autres que celles définies à l'article UF1
- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UF1
- le stationnement isolé des caravanes, mobil home, camping-car et l'habitat léger de loisir quel qu'en soit la durée et l'usage, les terrains de camping et de caravanage
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article UF1
- les sous-sols

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UF 3 : Accès et voirie

##### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

##### **2) Voirie**

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et, lorsqu'elles se terminent en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### Article UF4 : Desserte en eau et assainissement

##### **1) Eau potable**

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement.

Les constructions non desservies en eau ne peuvent être admises.

##### **2) Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, rivières, fossés, etc...

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnés à leur desserte par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi le pré-traitement approprié, et les conduisant au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu des pré-traitements ou à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

### **b) Eaux pluviales**

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

80 % des parties non construites du terrain doivent être obligatoirement non étanches. On doit préférer ainsi pour l'aménagement des sols minéraux le gravier ou d'autres dispositifs perméables, au bitume, asphalté ou au béton.

20 % au moins de la surface des parcelles doit être non étanche et l'objet d'un aménagement paysager.

## **Article UF5 : Caractéristique des terrains**

Sans objet

## **Article UF6 : Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques**

Les constructions seront implantées soit à l'alignement de la rue ou de la limite qui s'y substitue ou en retrait minimal de 5.00 m mesurés à partir de la limite séparative sur rue. La bande non construite ainsi obtenue doit être l'objet d'un aménagement paysager assurant la définition de l'espace public. Ceci ne s'applique pas pour les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.

Les implantations doivent respecter le cas échéant les règles de recul liées aux installations classées.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante.

## Article UF7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent avoir un recul minimal de 5,00 mètres par rapport aux différentes limites séparatives.

Les implantations doivent respecter le cas échéant les règles de recul liées aux installations classées.

D'autres implantations sont admises pour les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante.

## Article UF8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non accolées une distance au moins égale à 4.00 mètres peut être imposée entre les constructions sur une même propriété.

Cette distance peut être réduite si des raisons techniques ou architecturales le justifient, dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité.

En présence de baie d'une pièce d'habitation ou de travail sur les murs concernés, les dispositions du code civil sont applicables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante.

## Article UF9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. Les éventuels sous-sol de la construction doivent également respecter les conditions d'emprise au sol.

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles UF6, UF7 et UF8 du présent règlement.

## Article UF10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée en tout point du faîtage ou de l'acrotère - ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.

**La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12,00 mètres**, à l'exception d'éléments tels que silos, pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur, et dont les dimensions doivent être argumentées et traitées en termes de volume et d'architecture de façon compatible avec les impératifs paysagers et urbains.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans surélévation.

### I - Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux «arrières» souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, et y compris les éventuels constructions destinées au logement de gardiennage, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone.

### II - La Forme

#### 1) Les toitures et façades

Les constructions autorisées doivent être couvertes par des toitures s'insérant correctement dans leur environnement.

Les toitures doivent présenter une forme travaillée. Les étanchéités de toitures "terrasses" ainsi que les couvertures en tôles métalliques traitées par tous les moyens évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée (peinture laquée en usine par exemple) sont autorisées.

L'emploi de tout matériau brillant est interdit.

Des matériaux et couleurs variés peuvent être acceptés, dans le respect de l'insertion paysagère et urbaine. Sont interdits : les couvertures en fibro-ciment, en tôles métalliques non traitées.

#### 2) Enseignes et publicités

On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée. On doit préférer de façon générale les enseignes peintes aux caissons lumineux.

Les enseignes devront faire partie intégrante de la façade des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser le faîtage.

### III - Les clôtures

Les clôtures des installations autorisées doivent être réalisées avec des haies végétales ou des alignements d'arbres et/ou d'arbustes, et seront implantées à l'alignement des voies, doublées ou non par un grillage.

Ces prescriptions ne concernent pas les clôtures minérales existantes. La construction de clôtures minérales en continuité de clôtures minérales existantes est admise : même hauteur, même matériaux, même nuance de couleur.

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2.00m. Les clôtures réalisées avec des matériaux de fortune ou l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ainsi que les murs en plaques de béton entre poteaux sont interdits.

## **IV - Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et enterrées ou entourées de végétation à caractère persistant.

## **V - Les annexes et abris divers**

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite.

Les murs et toiture des annexes et ajouts doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

## **VI - Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

### **1) Réseaux**

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites par France Télécom, à travers laquelle sera mise en place la partie terminale lorsque le client en fera la demande.

Les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain.

### **2) Postes électriques, ouvrages techniques**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres.

Les divers équipements des constructions de la zone d'activité peuvent être utilisés en tant que support architectural plutôt que comme élément à dissimuler.

Les fumées doivent être traitées conformément aux lois en vigueur.

## **VII - Tenue des parcelles et constructions**

Les bâtiments quelle que soit leur destination, les terrains quel que soit leur aménagement, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

### **Article UF12 : Stationnement des véhicules**

Les exigences de stationnement concernent les constructions neuves.

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

Les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Pour le calcul des surfaces à réserver pour le stationnement il doit être tenu compte du nombre de véhicules de livraison, de service, des véhicules du personnel et des visiteurs.

## **Article UF13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### **1) Protection des espaces boisés classés et du paysage**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés «espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, «naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

### **2) Réglementation des espaces libres et plantations**

#### **a) Jardins privatifs**

Les surfaces libres de toute construction, de stationnements et d'aires d'évolution, y compris marges de reculement doivent être obligatoirement traitées en espace vert de pleine terre.

Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences locales, au détriment d'essences exogènes qui banalisent le paysage .

#### **b) Clôtures végétales**

Les éventuelles clôtures végétales participent à un objectif d'aménagement paysager, à un objectif de participation à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être disposées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et doivent être régulièrement entretenues.

Les traitements des haies et clôtures végétales doivent utiliser les essences locales, au détriment d'essences exogènes qui banalisent le paysage

#### **c) Abords des aires de stationnement**

En cas d'occupation des marges de reculement par des stationnements on doit obligatoirement les précéder du côté des limites séparatives d'une épaisseur minimale de 2 mètres d'espace vert planté.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'un plan de paysagement et doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et/ou des haies vives, afin, tout à la fois, d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

Les traitements des plantations des aires de stationnement doivent utiliser les essences locales, au détriment d'essences exogènes qui banalisent le paysage.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

## **Article UF 14 : Coefficient d'occupation du sol**

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles UF6 à UF10.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones naturelles de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. La distinction entre les secteurs est fonction de l'état des réseaux, elle induit par ailleurs des différences de procédure.

On distingue ainsi les zones AU dont les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation peut alors être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Et les zones AUr dont les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**La zone AU** définit les terrains destinés à une urbanisation future et au développement de MOYENNEVILLE. Ils sont destinés à l'usage d'habitation et aux activités qui en sont le complément normal : équipements publics, activité commerciale.

**La sous-zone AUr** caractérise une zone d'urbanisation future à règlement alternatif, destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble.

- Les secteurs AUr caractérisent les zones d'urbanisation future à règlement alternatif destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble ou par la recomposition de ces secteurs.
- Le secteur AUrtb caractérise l'extension de la zone liée au tourisme.
- Le secteur AUrt est lié à l'équipement public.

# CHAPITRE I

## Règlement applicable à la Zone AU

### SECTION I :

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Caractère de la zone

La zone AU regroupe les parties de la zone « naturelle » non ou faiblement équipées, réservées à, l'urbanisation future et au développement contrôlé de la commune de Moyenneville.

Sont exclues de cette zone toutes les occupations et utilisations susceptibles d'en compromettre l'urbanisation future. Aucune anticipation sur l'urbanisation future n'est possible sans qu'une modification préalable du P.L.U ne soit intervenue pour définir les conditions d'aménagement de la zone.

Certains éléments naturels (arbres, haies et autres) de la zone AU sont repérés et identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et sont l'objet de prescriptions particulières.

#### Article AU 1 : Occupations et Utilisations du sol admises

##### Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1-7° et R.123-21-h du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

En vertu de l'article L 111-3 du Code rural, il doit être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité de bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments par les dispositions réglementaires en vigueur, notamment l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

**Toutes installations publicitaires même les renouvellements de baux, interdits en dehors des parties urbanisées, sont soumises à autorisation.**

### **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques, compris postes électriques, etc..., et sanitaires nécessaires au bon fonctionnement des services publics, qui doivent respecter les dispositions des articles 6 à 15 du présent règlement ;

L'ouverture de cette zone est soumise à un projet d'ensemble et à un pré-verdissement afin de garantir une insertion paysagère qualitative des futures constructions.

## **Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux titres AU 1, et notamment :**

- Tous les types d'occupations et d'utilisation du sol non expressément mentionnés à l'article AU1, y compris :
- le stationnement isolé de caravanes quels qu'en soient la durée et l'usage.
  - les bâtiments à usage agricole

## **SECTION II**

## **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **Article AU 3 : Accès et voirie**

### **1) Accès**

Pour être constructible au sens de l'article AU1, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds de son voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, en particulier des voies permettant l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### **2) Voirie**

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

## **Article AU 4 : Desserte par les réseaux**

### **1) Eau potable**

Les constructions non desservies en eau ne peuvent pas être admises.

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction autorisée dans la zone et nécessitant une amélioration en eau.

## **2) Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eaux pluviales.

### **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de pluie provenant des propriétés doivent être rejetées dans les fossés de drainage, lorsqu'ils existent.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain. Aucune modification du régime des eaux pluviales par création ou modification d'une construction ou aménagement d'un terrain ne doit engendrer un coefficient d'imperméabilisation apparent supérieur à (...). La limitation des débits rejetés est à la charge exclusive de l'aménageur, lequel doit faire appel à des techniques alternatives (stockages temporaires, infiltration, bassins) notamment en cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux publics.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

### **c) Electricité et télécommunications**

Les réseaux créés et les raccordements d'installations sur la parcelle seront réalisés en souterrain depuis le domaine public.

## **Article AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être en retrait ou à l'alignement de la limite séparative sur voie publique ou de la limite qui s'y substitue.

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

Les constructions autorisées peuvent être implantées en retrait ou en limite séparative.

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

Dans le cas de constructions non accolées une distance au moins égale à 4.00 mètres peut être imposée entre les constructions sur une même propriété.

Cette distance peut être réduite si des raisons techniques ou architecturales le justifient, dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité.

## **Article AU 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles AU6, AU7 et AU8 du présent règlement.

## **Article AU 10 : Hauteur des constructions**

Sans objet

## **Article AU 11 : Aspect extérieur**

### **Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques, cela s'avère impossible, elles devront être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

## **Article AU 12 : Stationnement**

Sans objet

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

### **1) Protection des espaces boisés classés et du paysage**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés « espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

### **2) Réglementation des espaces libres et plantations**

#### **a) Espaces libres**

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Les traitements des surfaces plantées susvisées doivent utiliser les essences locales (Cf. Annexes), au détriment d'essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage.

### **b) Clôtures végétales**

Les clôtures végétales participent d'un objectif d'aménagement paysager, un objectif de participation à la définition de l'espace public et non pas seulement la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Les traitements des clôtures végétales doivent utiliser les essences locales (Cf. Annexes), au détriment d'essences exogènes qui banalisent le paysage.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles AU 6 à AU 10.

## CHAPITRE II

### Règlement applicable à la sous-zone AUr

#### SECTION I :

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone peu ou non équipée, destinée à l'urbanisation future. Le règlement de cette sous- zone AUr fixe les modalités d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de cette zone dite « à règlement alternatif ». Elle résulte d'une initiative publique ou privée.

La sous-zone AUr a pour vocation de planifier le développement et la densification de l'agglomération, dans un réseau urbain cohérent et valorisant, à l'échelle de la ville.

- Le secteur AUrtb lié au développement de l'activité touristique en rapport avec le château

Sa vocation est de recevoir principalement de l'habitat individuel et les éventuelles activités qui seraient nécessaires aux besoins des habitants.

**L'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée par la réalisation d'un plan d'ensemble.**

#### Article AUr1 : Occupations et utilisations du sol admises

##### 1) Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- Des éléments de paysage « naturels » sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° et R.123-21-h du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.
- En vertu de l'article L 111-3 du Code rural, il doit être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité de bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments par les dispositions réglementaires en vigueur, notamment l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

**Toutes installations publicitaires même les renouvellements de baux, interdits en dehors des parties urbanisées, sont soumises à autorisation.**

## **2) Ne sont admises que les occupations et utilisations suivantes sous réserve de conditions**

**Pour être ouverts à l'urbanisation, l'ensemble des projets situés dans la sous zone AUr et tous les secteurs seront soumis à un projet d'ensemble** (Cf. recommandations fiche SDAP annexée)

- les constructions à usage d'habitation individuelle et les éventuelles activités et occupation des sols qui en sont le complément normal et nécessaire aux besoins des habitants dans le cadre de permis groupés ou de lotissement ;
- les constructions et les aires à vocation unique de stationnement à condition de ne pas être une utilisation principale de la parcelle ou du terrain.
- les constructions à usage d'équipements collectifs ou publics ;
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques, y compris postes électriques, etc..., et sanitaires nécessaires au bon fonctionnement des services publics, qui doivent respecter les dispositions des articles 6 à 15 du présent règlement ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.
- La réalisation d'opérations publiques ou privées d'aménagements ou de constructions doivent être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessus dans le caractère de la zone.

**Elles sont conditionnées par la réalisation préalable ou simultanée de la voirie et des réseaux afférents du secteur.**

---

### **Dispositions particulières**

---

**Dans le secteur AUrtb**, l'ouverture de cette zone est soumise à un projet d'ensemble en corrélation étroite avec l'étude annexée : "Diagnostic paysager et floristique du site retenu pour le projet d'aménagement du camping "Val de Trie" sur la commune de Moyenneville" et à un pré verdissement afin de garantir une insertion paysagère qualitative des futures constructions.

Seuls sont admis :

- les terrains de camping et de caravanage, les mobil-homes, les habitats légers de loisir et équipements afférents;
- les équipements et aménagements sportifs et de loisirs,
- Les aires de jeux et de loisirs
- les aires de stationnements paysagées
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.
- les résidences de loisirs et équipements afférents.
- les parcs résidentiels de loisirs et équipements afférents.

**Dans le secteur AUrt**, seuls sont admis :

- les équipements et aménagements publics ainsi que les locaux techniques afférents
- Les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage ou à la surveillance des établissements édifiés dans la zone dont l'architecture devra s'intégrer à son environnement naturel
- Les aires sportives, de jeux et de loisirs
- les aires de stationnements paysagées
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.

## Article AUr2 : Occupations et utilisations du sol interdites

### 1) Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-130 1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### 2) Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux titres AUr1 et notamment :

Tous les types d'occupations et d'utilisation du sol non expressément mentionnés à l'article AUr1, y compris :

- le stationnement isolé de tentes et de caravanes, quels qu'en soient la durée et l'usage,
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article AUr1 ;
- les constructions sur terre sont interdites.
- les dépôts de toute nature
- Les sous-sols de toute nature
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les mobil-home, les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

## Article AUr 3 : Accès et voirie

### 1) Accès

Pour être constructible au sens de l'article AUr1, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques, pistes cyclables et sentiers piétonniers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Néanmoins, dans certains secteurs AUr, des accès piétonniers peuvent ménager le long des sentiers piétonniers.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

### 2) Voirie

Les voies en impasse sont à éviter dans la mesure du possible.

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

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

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

## Article AUr4 : Desserte en eau et assainissement

### 1) Eau potable

Toute construction autorisée à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### 2) Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être directement raccordé au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eaux pluviales.

#### b) Eaux pluviales

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

80 % des parties non construites du terrain doivent être obligatoirement non étanches. On doit préférer ainsi pour l'aménagement, des sols minéraux, le gravier ou d'autres dispositifs perméables, au bitume, asphalte ou au béton.

## Article AUr5 : Caractéristique des terrains

Sans Objet

## Article AUr6 : Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

**Les dispositions possibles qui visent à conjuguer diversité architecturale et insertion urbaine sont les suivantes, soit :**

- a) **les constructions s'implantent avec un recul minimal de 2 mètres et un recul maximal de 6.00 mètres** par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Dans ce cas, une aile de la construction est implantée de préférence à l'alignement sur rue ou à la limite qui s'y substitue, la partie principale en retrait adoptant un recul minimal de 2,00 mètres.

- b) **les constructions sont implantées à l'alignement** en limite séparative sur rue.

Dans cette option, une implantation des étages autres qu'à l'alignement sur rue est possible lorsque le Rez-de-chaussée du projet au moins est strictement implanté à l'alignement, sur toute la longueur de la façade sur rue, et que pour des raisons architecturales ou urbanistiques argumentées le gabarit de la construction comporte une modulation verticale.

Le maintien d'une continuité visuelle reliant les deux limites latérales est impératif.

---

### Dispositions particulières :

Dans les secteurs AUrt, AUrtb d'autres implantations sont admises.

## Article AUr : Implantation par rapport aux limites séparatives

On différencie les limites séparatives selon qu'il s'agit de limites séparatives de fond de parcelle ou de limites séparatives latérales.

Par limite séparative latérale, on entend limite séparant deux propriétés et se raccordant sur les voies ou emprises publiques.

Quand une limite a une double nature, notamment dans les parcelles d'angle, on lui assigne la même nature que celle qu'elle a pour la parcelle voisine ou lorsque cette limite sépare la parcelle de plusieurs autres parcelles, on lui assigne par segments les natures successives qu'elle possède pour les parcelles voisines.

### **1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions pourront être édifiées en limite(s) séparative(s) ou en retrait par rapport à celles-ci.

Les parties de la construction, aile, extension ou annexe, ne joignant pas une limite séparative latérale doivent être telles que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'exécède pas deux fois la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 2L$ ).

Elles doivent respecter un recul d'un minimum de 4.00 mètres par rapport à la limite séparative latérale si la façade concernée comporte au moins une baie qui serait la baie unique d'une pièce d'habitation ou assimilée, et un recul minimal de 2.00 mètres dans les autres cas.

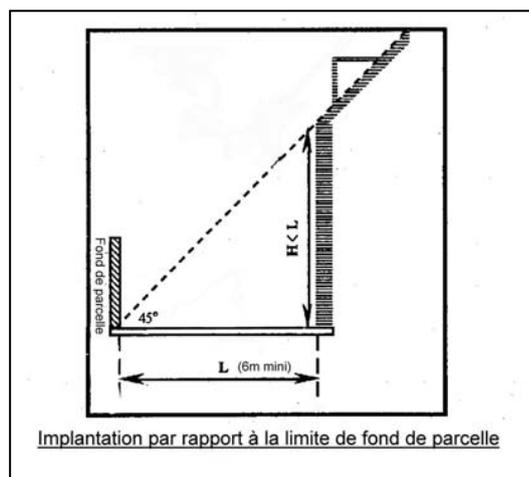
---

#### **Dispositions particulières :**

Dans les secteurs AUrt, AUrtb, d'autres implantations sont permises.

### **2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle**

Les constructions peuvent être jointives à la limite séparative de fond de parcelle si leur hauteur en limite n'exécède pas 3,50 m.



Les constructions édifiées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle doivent respecter la règle d'écartement suivante :

- par rapport à la limite formant fond de parcelle, les constructions doivent respecter une marge de reculement (L) telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'exécède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ), avec un minimum de 6 m.

---

#### **Dispositions particulières :**

Dans les secteurs AUrt, AUrtb, les constructions pourront être édifiées en retrait des limites séparatives existantes ou à créer.

## Article AUR8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non accolées une distance au moins égale à 4.00 mètres peut être imposée entre les constructions sur une même propriété.

Cette distance peut être réduite si des raisons techniques ou architecturales le justifient, dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité.

En présence de baie d'une pièce d'habitation ou de travail sur les murs concernés, les dispositions du code civil sont applicables.

## Article AUR9 : Emprise au sol

L'aménagement des zones devra respecter les tracés de principe des voiries à créer prévus aux documents graphiques.

Dans les autres cas, l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

Les éventuels sous-sol de la construction doivent également respecter les conditions d'emprise au sol.

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles AUR6, AUR7 et AUR8 du présent règlement.

Dans toute la zone AUR, à l'exception du secteur AURt et AURtb, toute aile ou tout corps de bâtiment principal à usage d'habitation individuelle doit avoir une largeur maximale de 9.00 mètres non compris les extensions, balcons, vérandas, bow-window, ... On doit quand besoin est mettre un ou des corps de bâtiment en retour.

Dans toute la zone AUR, à l'exception du secteur AURt, AURtb, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

## Article AUR10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant jusqu'au faîtage - ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues-.

Dans la mesure du possible on doit réaliser des "accroches" verticales harmonieuses –niveaux de faîtage et de l'égout de toiture- entre bâtiments voisins ou mitoyens.

**Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur limitée à 10.00 mètres au faîtage.**

Dans tous les cas, un seul niveau de comble est admis.

Les constructions sur tertre :

→ Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50m en tous points de la construction par rapport au niveau moyen de la voie de desserte (cette règle ne s'applique pas aux terrains naturels dont l'altimétrie est supérieure au niveau de la voie).

→ Pour les terrains naturels d'altimétrie inférieure au niveau de la voie, il sera procédé à un remblaiement afin que le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée soit compris entre 0.20 et 0.50m en tous points de la construction au-dessus du niveau moyen de la voie de desserte.

---

### Dispositions particulières :

---

**Dans le secteur AURt**, la hauteur des constructions n'est pas limitée pour les équipements publics. Ils doivent néanmoins porter une attention au site dans lequel ils s'insèrent.

## I - Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité (Cf. constructions identifiées au titre de la loi Paysage).

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse, sans facticité pour autant.

On pourra se reporter à la fiche conseil du SDAP annexée.

## II - La Forme

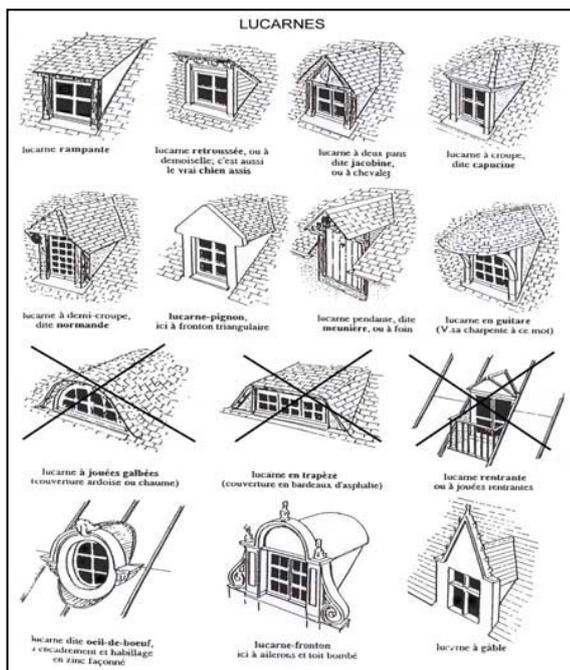
### 1) Les toitures

a) **Règles générales** : Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique existante ou à créer, adoptant une unité de pente comprise entre 15 à 45 degrés sur l'horizontale ou par toute autre forme de toiture s'insérant correctement dans son environnement, dont les motivations doivent être argumentées d'un point de vue architectural, urbain et paysager.

#### Dispositions particulières :

En secteur AUrtb, les habitations légères de loisirs pourront présenter d'autres pentes.

b) **Les constructions peuvent notamment adopter des caractéristiques et formes s'inspirant des toitures de constructions traditionnelles voisines et en particulier celles identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.** Les toitures avec brisis et terrassons, dites 'toitures à la Mansart' sont interdites.



c) **Les pentes de toitures des annexes** peuvent notamment présenter une pente unique, inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.

### 2) Les ouvertures

Les caissons des volets roulants, interdits en façade, devront être installés à l'intérieur de la construction.

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture.

On doit leur préférer, de façon générale, côté rue ou jardin, les lucarnes représentées ci-jointes qui seront de préférence axés sur les ouvertures des étages inférieurs.

### III - Les matériaux et les couleurs

#### 1) Les toitures

- a) **Sont acceptées** : les tuiles mécaniques de couleur rouge orangée et amarante, les ardoises traditionnelles ou artificielles, et les couvertures en zinc, cuivre ou inox.  
Cependant, dans le cadre de l'évolution constante des matériaux et techniques de construction, ceux à vocation écologique -non pris en compte dans le présent règlement- pourront à l'avenir être acceptés, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- b) **Sont interdits** : Les bacs métalliques sur les constructions principales sont interdits.  
Les couvertures en fibro-ciment sont interdites.

#### 2) Les façades

a) **Sont interdits** : le fibrociment, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages de matériaux tels que le carrelage. Les garde corps ou tout autre élément en verre fumé sont interdits.

b) **Généralités** : Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens et murs pignons, nécessitent un traitement architectural et doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale.

Le PVC doit respecter les prescriptions en matière de coloration des façades au même titre que les autres menuiseries.

---

#### **Dispositions particulières :**

---

Dans le secteur **AUrtb**, pour les habitations légères de loisirs, on privilégiera le bois.

### IV - Les clôtures

Les clôtures sont obligatoires. Elles contribuent de façon décisive au caractère du quartier et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Les clôtures des différentes limites doivent être végétales et ne pas dépasser en limite sur rue une hauteur de 1.50 mètres et de 2.00 mètres sur les autres limites séparatives. Elles peuvent être doublées d'un grillage de hauteur inférieure ou égale. Le grillage sur rue est interdit sauf s'il est doublé d'une haie végétale.

Les portails ou portillons doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal.

On peut admettre des touches de couleurs variées sur les éléments éventuels tels que, portails... dès lors qu'un fond majoritaire assure la continuité visuelle de l'ensemble et que l'on retrouve ces couleurs sur la construction principale (par exemple les volets...).

### V - Les annexes, abris de jardin et vérandas

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et ajouts doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

Les vérandas participent de l'écriture globale de la maison et seront implantées de préférence sur la façade arrière de la construction.

## VI - Les postes électriques, réseaux et divers équipements

### 1) Réseaux

Les ensembles de constructions doivent être équipés de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites par France Télécom, à travers laquelle sera mise en place la partie terminale lorsque le client en fera la demande.

Les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à ne pas être en vue de l'espace public.

### 2) Postes électriques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

On doit se reporter à l'article AUr 13 concernant les essences et les modalités des écrans végétaux (haies vives, bosquets, bourrages...etc)

## Article AUr12 : Stationnement des véhicules

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

## Article AUr13      Espaces libres et plantations

### 1) Protection des espaces boisés classés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan sont classés «espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

Tous les espaces boisés depuis plus de 20 ans et d'une superficie égale ou supérieure à 4 Ha d'un seul tenant, appartenant à des particuliers, sont soumis aux dispositions des articles L 311.1 à L 311.5 du Code Forestier relatifs aux défrichements et L 315.6 du Code de l'Urbanisme relatifs aux lotissements. Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, établissements d'utilité publique, sections mutualistes et caisses d'épargne, est dans tous les cas soumis aux dispositions du Code Forestier.

---

**Dispositions particulières :**

---

**En AUrtb, les futurs aménagements devront être en cohérence avec les grandes structures paysagères existantes.** On se référera à l'étude annexée : "Diagnostic paysager et floristique du site retenu pour le projet d'aménagement du camping "Val de Trie" sur la commune de Moyenneville".

## **2) Réglementation des espaces libres et plantations**

### **a) Espaces libres et jardins privés**

25 % au moins de la superficie du terrain, aire de stationnement non comprise doit être traitée en surface non étanche, avec obligation de plantation d'un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences locales, au détriment d'essences exogènes qui banalisent le paysage

Les aires touristiques et commerciales doivent proposer un traitement paysager particulier afin de présenter un environnement qualitatif : bosquets, alignements d'arbres...etc

### **b) Clôtures végétales**

Les haies végétales participent d'un objectif d'aménagement paysager, un objectif de participation à la définition de l'espace public et non pas seulement la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Les traitements des haies doivent utiliser les essences locales, au détriment d'essences exogènes qui banalisent le paysage .

### **c) Abords des aires de stationnement**

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un plan de paysagement.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et/ou des haies vives, afin, tout à la fois, d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect. On créera notamment un écran boisé avec des arbres de jet tels que : frêne, saule, tilleul... et des arbustes en bourrage tels que : noisetier, sureau, aubépine, prunellier...

---

**Dispositions particulières :**

---

**En secteurs AUrt, AUrtb, les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un plan de paysagement afin, tout à la fois, d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.**

### **d) Servitude de boisement**

La servitude de boisement en limite d'urbanisation ou le long des limites séparatives représentée aux documents graphiques vise à créer une ceinture verte : toute construction située sur un terrain concerné doit réaliser sur les limites séparatives une haie de feuillus (arbres de jet tels que : frêne, saule, tilleul... et arbustes en bourrage tels que : noisetier, sureau, aubépine, prunellier...).

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article AUr 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles AUr6 à AUr10.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Il s'agit des zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A caractérise les terrains protégés du fait de leur valeur agricole. Cette zone comprend notamment un secteur appelé Ad, protégé par le Plan Local d'Urbanisation en raison de sa valeur écologique et paysagère

Cette zone comprend notamment un secteur appelé Ad, protégé par le Plan Local d'Urbanisme en raison de sa valeur écologique et paysagère. Il a un impact important et détermine largement l'image de la commune.

Le secteur Ads ne permet pas l'accueil de bâtiments agricoles, ce secteur étant lié au futur développement communal.

# Règlement applicable à la Zone A

## SECTION I :

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Caractère de la zone

##### **La zone se compose essentiellement d'un secteur Ad.**

En effet, la zone comprend des terrains peu ou non équipés, doublement protégés par le Plan Local d'Urbanisme en raison de leur valeur économique agricole et de leur valeur paysagère.

Les terrains de la zone sont inconstructibles. Les constructions susceptibles d'y être autorisées sont directement nécessaires aux besoins de l'activité agricole qui s'y développe, et sont soumises à une servitude d'aspect, en raison d'impératifs de protection du paysage.

Le secteur Ads ne permet pas l'accueil de bâtiments agricoles, ce secteur étant lié au futur développement communal.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1-7° et R.123-21-h du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

#### Article A1 : Occupations et utilisations du sol admises

##### 1) Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° et R.123-21-h du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.
- En vertu de l'article L 111-3 du Code rural, il doit être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité de bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments par les dispositions réglementaires en vigueur, notamment l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.
- La reconstruction des bâtiments en ruine n'est pas un droit acquis et doit se voir appliquer les mêmes principes que la construction neuve.
- L'édification d'éoliennes et équipements afférents est autorisée.

Toutes installations publicitaires même les renouvellements de baux, interdits en dehors des parties urbanisées, sont soumises à autorisation.

## **2) Sont admises les occupations et utilisations suivantes :**

- les ouvrages strictement nécessaires aux besoins de l'activité agricole ;
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques, y compris postes électriques, etc..., et sanitaires nécessaires au bon fonctionnement des services publics, qui doivent respecter les dispositions des articles 6 à 14 du présent règlement ;
- les travaux et aménagements légers liés à l'amélioration des lieux et du paysage et aux activités de découverte de la nature ;
- les reconstructions à l'identique après sinistre et les travaux d'entretien des constructions existantes.
- les éoliennes et équipements afférents

## **3) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :**

- Les habitations destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement des installations autorisées dans la zone sous réserve qu'elles soient intégrées ou connexes aux constructions d'activités dont elles dépendent (sauf si cela s'avérait impossible techniquement ou pour des raisons liées à la surveillance des animaux).
- la modification, l'agrandissement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement, le site et le paysage, et s'ils ne correspondent pas à des transformations d'utilisation du lieu ;
- les gîtes ruraux intégrés dans les constructions existantes ne sont admis qu'à la condition de ne pas porter atteinte à l'économie agricole ;
- les installations classées ou non liées et nécessaires à l'activité agricole et compatibles avec la richesse environnementale et écologique du lieu ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, dès lors qu'ils participent de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.

## **Article A 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

### **1) Rappels**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-130 1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### **2) Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au titre A1 et notamment :**

- les constructions à usage d'activités industrielles et d'activités autres que liées à l'exploitation agricole ;
- le stationnement isolé des caravanes, mobil home, camping-car et l'habitat léger de loisir (tentes, mobil homes), quels qu'en soient la durée et l'usage, les terrains de camping et de caravanage ;
- les installations classées autres que celles-ci décrites à l'article A 1 ;
- les terrains à vocation unique de dépôt de toute sorte qui ne sont pas directement nécessaires à l'activité agricole ;
- les aires de jeu et de sport, les parcs d'attraction ;
- les affouillements ou exhaussement des sols existants autres que ceux décrits à l'article A1 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les constructions sur terre
- les terrains de camping et de caravanage (le camping à la ferme reste -lui- autorisé)
- les terrains à vocation unique de stationnement\*
- les sous-sols.

Pourra être interdit, pour des questions de sécurité la construction de bâtiments agricoles à proximité immédiate des constructions à usage d'habitation : stockage de matériaux inflammables (paille, ...), par exemple.

---

#### **Dispositions particulières :**

---

**En secteur Ads**, l'implantation de bâtiments agricoles de quelques nature que ce soit ne sont pas admis afin de ne pas compromettre le développement communal.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article A 3 : Accès et voirie**

##### **1) Accès**

Pour être constructible au sens de l'article A1, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès unique ou principal sur les sentiers piétonniers.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

##### **2) Voirie**

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les chemins et sentiers identifiés au rapport de présentation et repérés aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-6° et R.123-18-2° sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non-accessibilité aux véhicules motorisés...).

#### **Article A 4 : Desserte en eau et assainissement**

##### **1) Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

## **2) Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les rivières, fossés, etc...

### **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de pluie provenant des propriétés doivent être rejetées dans les fossés de drainage, lorsqu'ils existent.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain. La limitation des débits rejetés est à la charge exclusive de l'aménageur, lequel doit faire appel à des techniques alternatives (stockages temporaires, infiltration, bassins) notamment en cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux publics.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

## **Article A 5 : Caractéristique des terrains**

Sans objet.

## **Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques**

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 20 mètres des chemins départementaux et de leur déviation, 10 mètres des autres voies existantes ou prévues. Ceci ne s'applique pas aux équipements techniques.

La disposition précédente ne s'applique pas de façon obligatoire en cas d'extension d'une construction existante ou de reconstruction à l'identique après sinistre et d'opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante ou dans le cas de postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éoliennes ; néanmoins, elles devront être implantées à au moins 800 mètres des habitations.

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

Si le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, il doit prendre un recul de 4 mètres au moins. Cette disposition ne s'applique pas de façon obligatoire à l'implantation des éoliennes, en cas de reconstruction à l'identique après sinistre ou de travaux de rénovation et de réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation.

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

Dans le cas de constructions non accolées une distance au moins égale à 4.00 mètres peut être imposée entre les constructions sur une même propriété.

Cette distance peut être réduite si des raisons techniques ou architecturales le justifient, dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante.

## **Article A 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles A6, A7 et A8 du présent règlement.

## **Article A 10 : Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'exploitation agricole, aux équipements techniques et aux éoliennes.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à **9.00 mètres au faitage**. Un seul niveau de comble est admis. Les constructions existantes à usage d'habitation ne peuvent en aucun cas être surélevées.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1.00 m en tous points de la construction par rapport au niveau du terrain naturel.

Les constructions sur terre :

→ Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1.00m en tous points de la construction par rapport au niveau moyen de la voie de desserte (cette règle ne s'applique pas aux terrains naturels dont l'altimétrie est supérieure au niveau de la voie).

→ Pour les terrains naturels d'altimétrie inférieure au niveau de la voie, il sera procédé à un remblaiement afin que le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée soit compris entre 0.20 et 1.00m en tous points de la construction au-dessus du niveau moyen de la voie de desserte.

## **Article A 11 : Aspect extérieur**

### **I - Généralités**

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent refléter le caractère agricole de la zone et prendre en compte les éventuelles constructions avoisinantes afin d'établir un dialogue harmonieux, sans facticité pour autant.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doit être adapté au paysage rural.

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur document graphique identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

## II - La Forme

Dans le secteur Ad, les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer et assurer une perception discrète dans le paysage. Pourra être imposé le fractionnement des volumes importants des constructions afin de diminuer leur impact visuel. L'implantation de ces constructions s'accompagnera aussi par la plantation d'essences locales visant à une meilleure intégration paysagère.

### 1) Les toitures

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique, adoptant une unité de pente comprise entre 30 à 45 degrés sur l'horizontale.

Les pentes des toitures des annexes et extensions, lorsqu'elles ne donnent pas sur rue peuvent notamment présenter une pente unique, inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes.

Pour les constructions à usage agricole, les toitures doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les constructions existantes.

### 2) Les ouvertures

#### a) Fenêtres et menuiseries des constructions à usage d'habitation

Les menuiseries utilisées doivent respecter au maximum les rythmes, les épaisseurs et les géométries des menuiseries des constructions traditionnelles, notamment dans le cas d'un remplacement des menuiseries de construction ancienne.

L'emploi de fenêtre plus haute que large est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux porte-fenêtre. Dans le cas de transformation, on respectera au maximum les axes de composition des ouvertures.

#### b) Volets

Les volets doivent être entretenus et, le cas échéant, régulièrement repeints.

Les caissons des volets roulants installés en saillie ou au nu de la façade sont interdits dans le cadre de constructions neuves ou de rénovation. Ils seront installés soit à l'intérieur de la construction soit être disposés au maximum dans le tableau de la baie. Ces caissons qui ne doivent pas être visibles depuis la rue, seront dissimulés derrière un lambrequin décoré.

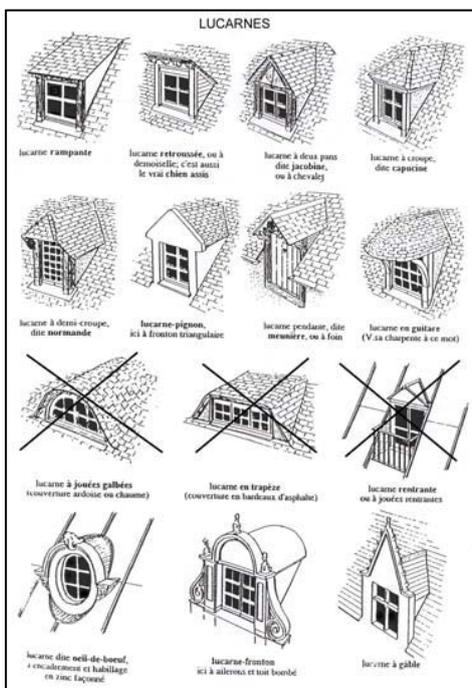
#### c) Ouvertures en toitures

On doit leur préférer de façon générale, côté rue ou jardin, les lucarnes présentées sur le document ci-joint. Les lucarnes rampantes dont les jouées inclinées ou courbes sont interdites.

**Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme**, les châssis de toit sont autorisés uniquement en façade arrière de la propriété (opposée à la façade côté rue), que les constructions soient parallèles ou perpendiculaires à la rue.

Ils sont également autorisés quel que soit le versant de toiture dans le cas de remplacement de vasistas et tabatières ou, côté jardin, s'ils n'excèdent pas les dimensions LxH = 55x80 cm.

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et être encastrés dans la toiture.



### III - Les matériaux et les couleurs

#### 1) Les toitures

##### a) Pour les constructions à usage d'habitation :

Toutes les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage et assurer une perception discrète dans le paysage.

Pourront être imposés le fractionnement des volumes importants des constructions afin de diminuer leur impact visuel.

Sont notamment acceptées les tuiles mécaniques de couleur rouge orangée et amarante, les ardoises traditionnelles ou artificielles, et les couvertures en zinc, cuivre ou inox. Les seules tuiles béton autorisées sont celles reprenant la forme de la panne flamande et de couleur rouge orangé et amarante.

Les couvertures en tôles métalliques, en plaques ondulées ou encore en fibrociment sont interdites. Cependant, pour la construction principale, des couvertures provisoires en bac acier peuvent éventuellement être ponctuellement acceptées afin de mettre hors d'eau des corps de bâtiments anciens risquant d'être en péril.

Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme ne peuvent qu'être reconstruites à l'identique ou recevoir des modifications légères - notamment si des problèmes techniques sont mis en évidence ; dans ce dernier cas, l'utilisation de matériaux d'aspect similaire à l'origine sera privilégiée.

Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache-moineaux, belles-voisines...- doivent dans la mesure du possible être préservés et entretenus, voire restitués.

##### b) Pour les constructions à usage agricole :

Toutes les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage et assurer une perception discrète dans le paysage.

Pourront être imposés le fractionnement des volumes importants des constructions afin de diminuer leur impact visuel.

Des matériaux et des couleurs variés peuvent être acceptés, dans le respect de l'insertion paysagère

#### 2) les façades

##### a) pour les constructions à usage d'habitation :

###### Aspect

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris celles des annexes visibles de la rue. Ainsi le traitement des soubassements devra être identique sur l'ensemble des façades. Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés avec du ou des même matériaux que la construction principale ou avec des matériaux en relation avec la construction principale.

Un soin particulier doit être apporté au traitement des pignons aveugles, aux abords et à l'impact des arrières. Le blanc est proscrit.

###### Matériaux et décorations

Sont interdits : le fibrociment, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages de matériaux tels que le carrelage.

Les garde-corps ou tout autre élément en verre fumé sont interdits.

Dans tous les cas, sont proscrits les éléments de décoration néo-rustiques, qui gommant l'identité du lieu et en donnent une image impersonnelle.

Dans le cas de la réalisation d'un soubassement, il devra être réalisé sur tout le pourtour de la construction et avec le même matériau.

Le PVC doit respecter les prescriptions en matière de coloration des façades au même titre que les autres menuiseries.

#### **b) pour les constructions à usage agricole :**

Sont interdits : le fibrociment, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages de matériaux tels que le carrelage.

Les installations agricoles reflèteront autant que possible leur mode constructif : ossature métallique ou charpente apparente, remplissage en bois, ... et rechercheront la sobriété et l'insertion paysagère.

On doit utiliser des couleurs en harmonie avec les bâtiments existants et l'environnement naturel. On peut utiliser des palettes de couleurs variées, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage. Le blanc est proscrit.

### **IV - Les clôtures**

Les haies et clôtures existantes, et notamment, les haies arbustives ou les murs en briques de certaines constructions traditionnelles doivent être entretenus et conservés.

Les clôtures seront végétales. Elles doivent être réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbres ou arbustes, régulièrement entretenus ou sous la forme de bosquets plus ou moins réguliers et continus et peuvent être doublés d'un grillage d'une hauteur de 1.50 mètres à 2.00 mètres.

### **V - Réhabilitation**

En cas de réhabilitation de constructions anciennes de type picarde, il est recommandé de respecter les volumes et les proportions des constructions. Il convient d'employer les matériaux du pays. Si les murs possèdent déjà un enduit à la chaux, on peut le garder et le réparer, sinon on peut "beurrer" les murs au nu de la pierre. Dans le cas d'enduit, suivre les mouvements des murs et venir mourir doucement sur les pierres d'angle ou les pans de bois. Il peut être conservé le volume des souches de cheminées ainsi que les lucarnes. On pourra percer une fenêtre en bois semblable aux autres, dotée de carreaux conformes à ceux anciens existants et de volets en bois de forme simple.

On évitera de pratiquer dans le toit des ouvertures surdimensionnées, de percer des fenêtres en largeur. Le remplacement des enduits anciens à la chaux par des enduits ou des joints contenant du ciment aura pour effet d'enfermer l'humidité dans la maison.

### **VI - Les annexes, abris divers**

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et ajouts doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

Les vérandas participent de l'écriture globale de la maison. Elles sont sujettes à demande de modification de façade, y compris si leur surface est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

### **VII - Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant. On doit se reporter à l'article A13 concernant les essences et les modalités des écrans végétaux (haies vives, bosquets, bourrages...etc)

## **Article A 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

### **1) Protection des espaces boisés classés et du paysage**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés «espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

### **2) Réglementation des espaces libres et plantations**

#### **a) Jardins privés**

Le traitement de ces surfaces plantées doit utiliser les essences locales (cf. annexes), au détriment d'essences exogènes qui banalisent le paysage.

#### **b) Haies et clôtures végétales**

Les haies et clôtures végétales participent à un objectif d'aménagement du territoire et du paysage et non pas seulement la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Les traitements des haies doivent utiliser les essences locales, au détriment d'essences exogènes qui banalisent le paysage et qui sont à proscrire : sont notamment interdits landys, thuyas, cyprès.

#### **a) Les aires de stationnement**

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent présenter un plan de paysagement et être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin, tout à la fois, d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

Ces plantations doivent utiliser les essences locales, au détriment d'essences exogènes qui banalisent le paysage.

Dans le secteur agricole et autour des constructions, on pourra créer notamment un écran boisé avec des arbres de jet tels que : frêne, saule, tilleul... et des arbustes en bourrage tels que : noisetier, sureau, aubépine, prunellier...

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article A 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles A6 à A10.

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées 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 qui comprennent des milieux « naturels » et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

- le secteur Nj lié aux aménagements et constructions liés au jardin d'agrément ou à la pratique du jardinage.
- le secteur Nt accueille les activités touristiques
- le secteur Nta accueille les activités touristiques nécessitant une réglementation adaptée

# Règlement applicable à la Zone N

## SECTION I :

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Caractère de la zone

Cette zone est constituée par des espaces bâtis et naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage et des éléments bâtis et naturels qui le composent.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1-7° et R.123-21-h du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

Les aménagements voisins doivent respecter ces quelques architectures et éléments identifiés.

- le secteur Nj lié aux aménagements et constructions liés au jardin d'agrément ou à la pratique du jardinage.
- le secteur Nt accueille les activités touristiques
- le secteur Nta accueille les activités touristiques nécessitant une réglementation adaptée

#### Article N1 : Occupations et utilisations du sol admises

##### 1) Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° et R.123-21-h du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

En vertu de l'article L 111-3 du Code rural, il doit être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité de bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments par les dispositions réglementaires en vigueur, notamment l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

La reconstruction des bâtiments en ruine n'est pas un droit acquis et doit se voir appliquer les mêmes principes que la construction neuve, sauf dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

**Les démolitions sont soumises à permis de démolir.**

**Toutes installations publicitaires même les renouvellements de baux, interdits en dehors des parties urbanisées, sont soumises à autorisation.**

## **2) Sont admises les occupations et utilisations suivantes :**

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques, y compris postes électriques, etc..., et sanitaires nécessaires au bon fonctionnement des services publics, qui doivent respecter les dispositions des articles 6 à 14 du présent règlement ;
- les reconstructions à l'identique après sinistre et les travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes sans extension de celle-ci
- les aménagements légers de type sentier de découverte
- Les aires de jeux et de loisirs
- les aménagements sportifs et de loisirs,
- les aires de stationnements paysagées en relation avec des constructions présentes sur la parcelle
- la réhabilitation, l'aménagement, la reconversion et l'extension limitée des constructions existantes à condition que les éventuelles activités et occupations soient le complément normal et nécessaire aux besoins des activités du secteur AUrtb ou destinées au gardiennage ou à la surveillance des établissements édifiés dans la zone et dans le secteur AUrtb.

---

### **Dispositions particulières :**

---

**En secteur Nj** seuls sont admis les garages, les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément les abris réalisés avec soin.

**En secteur Nt** sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement, les équipements sportifs, les aires de stationnement paysagères, les équipements sanitaires et techniques afférents, les terrains de camping et de caravanage et structures afférentes, à l'exception des parcs d'attraction et des équipements forains.

**En secteur Nta** sont admises toutes constructions, occupations, utilisations du sol nécessaires à l'accueil lié aux activités touristiques ou de loisirs ainsi que l'extension des constructions existantes, les aires de stationnements. Dans ce secteur, l'implantation de caravanes, camping-car et habitats légers de loisir est interdit.

## **Article N2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

### **1) Rappels**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-130 1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### **2) Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux titres N1 I et II. et notamment :**

- le stationnement isolé des caravanes et d'habitat léger quels qu'en soient la durée et l'usage en dehors des secteurs Nt
- les affouillements ou exhaussements des sols existants
- les dépôts de toute nature, les containers
- les constructions à usage d'habitation sauf ceux admis à l'article N1, les bâtiments agricoles, d'activités commerciales, industrielles et artisanales
- les sous-sols de quelque nature que ce soit.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article N 3 : Accès et voirie

##### 1) Accès

Pour être constructible au sens de l'article N1, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès unique ou principal sur les sentiers piétonniers, les pistes cyclables et les voies expressives.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

##### 2) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-6° et R.123-18-2° sont conservés dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non-accessibilité aux véhicules motorisés...).

#### Article N4 : Desserte en eau et assainissement

##### 1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### 2) Assainissement

###### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les rivières, fossés, etc...

## **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de pluie provenant des propriétés doivent être rejetées dans les fossés de drainage, lorsqu'ils existent.

L'écoulement des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain. Aucune modification du régime des eaux pluviales par création ou modification d'une construction ou aménagement d'un terrain ne doit engendrer un coefficient d'imperméabilisation apparent supérieur à 0.3. La limitation des débits rejetés est à la charge exclusive de l'aménageur, lequel doit faire appel à des techniques alternatives (stockages temporaires, infiltration, bassins) notamment en cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux publics.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

### **Article N5 : Caractéristique des terrains**

Sans objet.

### **Article N6 : Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques**

Sans objet

### **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si elles ne jouxtent pas les limites parcellaires, les constructions doivent s'écarter de la limite d'une distance minimale de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire en cas de reconstruction à l'identique après sinistre ou de travaux de rénovation et de réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation.

### **Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de constructions non accolées une distance au moins égale à 4.00 mètres peut être imposée entre les constructions sur une même propriété.

Cette distance peut être réduite si des raisons techniques ou architecturales le justifient, dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité.

En présence de baie d'une pièce d'habitation ou de travail sur les murs concernés, les dispositions du code civil sont applicables.

### **Article N9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles N6, N7 et N8 du présent règlement.

## Article N10 : Hauteur des constructions

Les constructions existantes ne peuvent en aucun cas être surélevées.

En dehors des équipements d'intérêt général, la hauteur des constructions est fixée à **3.50 m à l'égout** de toiture. Un seul niveau de comble est admis.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50m en tous points de la construction par rapport au niveau du terrain naturel. Ce socle ne devra pas être remblayé.

## Article N11 : Aspect extérieur

### I - Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse, sans facticité pour autant.

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur document graphique identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

### II - La Forme

Les constructions doivent être couvertes par des toitures s'insérant correctement dans leur environnement et en relation aux toitures des constructions existantes, et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes.

Toutes les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage et assurer une perception discrète dans le paysage.

Pourront être imposés le fractionnement des volumes importants des constructions afin de diminuer leur impact visuel.

### III - Les matériaux et les couleurs

#### 1) Les toitures

Sont acceptées les toitures qui présentent une couleur et une nature semblable à celle des matériaux traditionnels et s'insérant harmonieusement dans leur environnement bâti et naturel : notamment tuiles mécaniques petit moule de couleur rouge orangé, ardoises traditionnelles ou artificielles.

Les couvertures en chaume ou imitation, en tuile mécanique de ton vieilli, en tôles métalliques brillantes sont interdites.

Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L.123-1-7° de Code de l'Urbanisme ne peuvent a priori qu'être reconstruites à l'identique ou recevoir des modifications légères.

## Article N12 : Stationnement des véhicules

Sans objet

## Article N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

### 1) Protection des espaces boisés classés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan sont classés «espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

Tous les espaces boisés depuis plus de 20 ans et d'une superficie égale ou supérieure à 4 Ha d'un seul tenant, appartenant à des particuliers, sont soumis aux dispositions des articles L 311.1 à L 311.5 du Code Forestier relatifs aux défrichements et L 315.6 du Code de l'Urbanisme relatifs aux lotissements. Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, établissements d'utilité publique, sections mutualistes et caisses d'épargne, est dans tous les cas soumis aux dispositions du Code Forestier.

**Les futurs aménagements devront être en cohérence avec les grandes structures paysagères existantes.** On se référera à l'étude annexée : "Diagnostic paysager et floristique du site retenu pour le projet d'aménagement du camping "Val de Trie" sur la commune de Moyenneville".

**Ainsi, dans les secteurs Nt et Nta, on privilégiera la plantation de haies basses, de pommiers.**

### 2) Réglementation des espaces libres et plantations

#### a) Jardins privés

Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences locales, au détriment d'essences exogènes qui banalisent le paysage et qui sont à proscrire : sont ainsi interdits landys, thuyas, cyprès.

#### b) Clôtures végétales

Les haies végétales participent d'un objectif d'aménagement paysager, un objectif de participation à la définition de l'espace public et non pas seulement la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Les traitements des haies doivent utiliser les essences locales, au détriment d'essences exogènes qui banalisent le paysage et qui sont prosrites : sont ainsi interdits landys, thuyas, cyprès.

## SECTION III

## POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

## Article N 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles N6 à N10.

## ANNEXES

## INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

Le propos ici consiste à indiquer les principes en vertu desquels s'établit l'analyse des projets par le Service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Sur la méthode d'approche générale, comprenant l'établissement d'un programme d'opération (à partir du diagnostic de l'environnement existant, du pré-programme fonctionnel, de l'estimation des contraintes etc.) jusqu'au projet, un document général doit être finalisé à la Chambre régionale d'agriculture pour la fin 2001.

### 1 le contexte

La perception d'un projet s'apprécie tout d'abord en fonction de son contexte. En schématisant un peu, de rares bâtiments seront **isolés** et la plupart seront en **interaction** avec un environnement, naturel et bâti, existant.

⇒ **isolée**, la construction est perçue comme point focalisant le regard, comme repère. Le bâtiment doit alors magnifier le paysage, créer un lieu, valoriser le site par une architecture de qualité.

En général, une construction frustrée aura tendance à être perçue comme élément parasitant le paysage : pylône radiotéléphonique ; hangar parallélépipédique en tôle, élevage avicole...

Parce qu'ils auront été traités avec une valeur esthétique ajoutée, les bâtiments isolés peuvent être perçus favorablement : certains châteaux d'eau, silos et ouvrages d'art...

⇒ en **interaction**, le bâtiment est perçu en fonction d'un contexte et le projet est analysé en fonction des rapports entretenus avec les constructions à l'entour. Dans ce cas, le projet est apprécié par comparaison avec les autres éléments bâtis, la façon avec laquelle ils sont organisés dans l'espace, le mode d'implantation par rapport au relief etc .

- rapport d'échelle (taille de la construction comparée aux bâtiments voisins)
- rapport de forme (familiarité, différenciation, similitude, ressemblance, identité...)
- rapport de matériaux, de couleur, de texture



Le schéma montre par exemple la difficile juxtaposition entre des maisons et granges anciennes (6 à 7 m de large), les hangars ordinaires (10 à 15 m), les bâtiments d'élevage (20 à 40 m).

Parce que le paysage est fragile et qu'il subit des mutilations fréquentes (la ressource en paysage de qualité n'est pas renouvelable), la contrainte d'insertion dans le paysage doit pas être comprise **non comme un surcoût**, mais comme un **élément du programme d'opération** à part entière.

Comme il est impossible de reproduire des constructions anciennes, le choix de l'implantation est essentiel et ne doit pas être simplement déterminé par l'opportunité foncière propre.

#### Rapport au territoire du village



Il convient d'implanter le bâtiment en fonction de son rapport aux autres parties urbanisées de la commune, en évitant les terrains trop en vue, car un bâtiment viendrait occulter la vue sur le bourg. On disposera donc le bâtiment un peu à l'écart.

Il est demandé, par ailleurs, de respecter les modalités d'implantation par rapport aux voies



#### Rapport à la structure du village



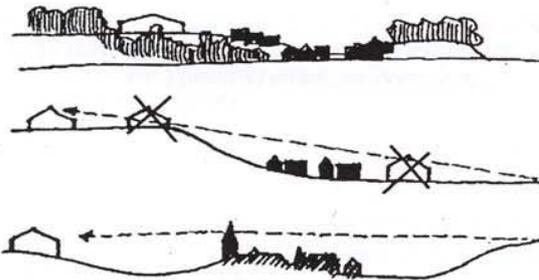
Dans un village composé de maisons ordinaires et de granges, l'intrusion d'un bâtiment aux formes et aux matériaux très différents est traumatisant pour le paysage bâti de la commune. (Bouquemaison)

jean marc zuretti - BATIMENTS AGRICOLES 2001 - note 14 juin.doc

service départemental de l'architecture et du patrimoine de la somme

## INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

### Rapport au relief



\* dans certains cas, les propositions d'implantation doivent être refusées car ne respectant pas le site du village (ici, bâtiment sur le plateau, village dans le vallon).

\* il faut donc analyser l'impact du projet par rapport au paysage existant pour éviter des implantations dévalorisantes, comme, par exemple, devant le village situé dans le vallon, ou juste sur la ligne de crête entre coteau et plateau. (Saisseval) Même sur le plateau, le projet peut s'avérer difficile à admettre

\* dans un paysage au relief naturel marqué, il faut analyser le projet depuis tous les points de vues qui permettront de voir ensemble le futur bâtiment et le village, le monument, ou l'élément remarquable existant. (Bouchon)

### Rapport aux monuments, aux éléments forts du paysage



^ Dans ce cas, le village est composé à partir de l'axe principal du château. L'implantation d'un premier bâtiment (en noir) était difficile pour le village car disposé devant lui, mais restait acceptable vu depuis le monument. En revanche, le triplement du volume bâti est venu occulter complètement la perspective principale du château et l'axe du village. (Hérencourt)



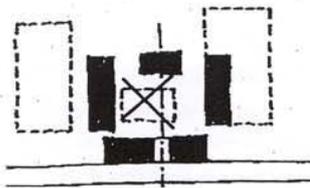
^ Dans cet autre cas, le déplacement du projet depuis la ligne de crête vers une route située plus haut a permis de diminuer très fortement l'impact du projet vis à vis de la grande perspective du château.

La grande façade du bâtiment d'élevage, vu rapidement le long de la route, ne pose aucun problème de paysage, alors qu'elle aurait gâché la promenade en fond de vallée. (Remiencourt).

Le soubassement du bâtiment, en éléments de béton insérés dans la structure en métal, soutient les terres le long de la route



### Rapport aux autres bâtiments de l'exploitation



\* souvent, un corps de ferme présente une organisation précise, avec une cours de service, une hiérarchie et une composition des fonctions. Plutôt qu'une implantation au milieu de la cour (Mouffers), le respect de l'organisation initiale de la ferme doit être recherchée. Ce qui ne résout pas le problème du rapport d'échelle (taille, matériau, caractère et style architectural) avec les bâtiments existants.

## 2 le bâtiment

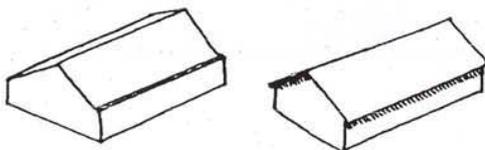
En fonction de son contexte, le bâtiment peut être traité de plusieurs manières différentes et plusieurs principes peuvent améliorer son aspect extérieur :

⇒ les projets souvent rencontrés

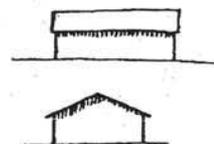


trop souvent, les bâtiments proposés présentent un aspect industriel banalisant et disgracieux, aussi peu valorisant pour le paysage qu'il ne l'est pour l'image de l'agriculture.

⇒ la toiture



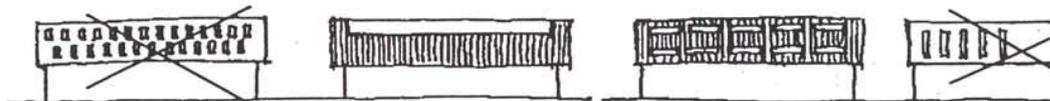
\* pour éviter un aspect trop industriel et pour atténuer l'impact de grandes façades, il faut conserver des toits à larges débords, tant sur les pignons que le long des égouts de toit.



la couverture

- **matériau / couleur** : adopter des matériaux susceptibles de se patiner dans le temps :tuiles, plaques en fibro-ciment de couleur naturelle

- **dispositifs d'éclairage**



▲ la mise en place de plaques translucides en couverture contribue également à renforcer le caractère industriel et disgracieux du projet. Il est pour cela nécessaire de

composer les éclairages en bandes horizontales, le long du faitage par exemple, ou plus bas, en bandes continues ou discontinues.

⇒ **le soubassement** : un soubassement, outre qu'il peut servir de soutènement en cas de pente du terrain, renforce le bas des murs et donne une meilleure assise visuelle au projet.

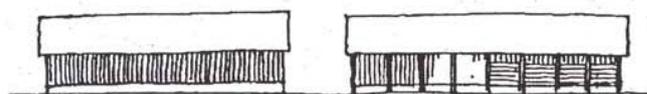
⇒ **les parements & les pignons** : scinder les surfaces par des couleurs, des poses, des matériaux différents, exprimer le rythme de la structure porteuse. Ces indications sont particulièrement utiles dans les villages, auprès des voies publiques, pour respecter l'échelle du bâti ancien (granges et maisons)



▲ la composition des façades demande une conception destinée à éviter un aspect ingrat, frustré et banal

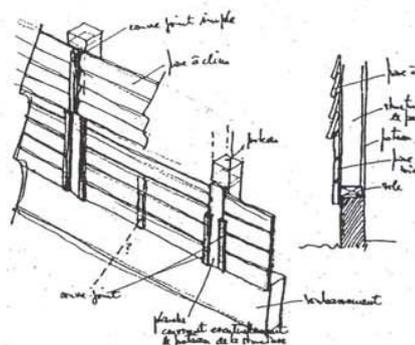
▲ ainsi, il est possible de distinguer soubassement, parements ordinaires, pignons... sur des volumes simples ou plus élaborés. Le calage des ouvertures sur des lignes de force et de composition est également souhaité.

▲ même si elle sont peu employées, d'autr volumétries pourraient être recherchées.



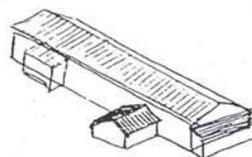
des jeux de pose des éléments de bardage et de vêture permettent d'exprimer un rythme en façade, à l'échelle des bâtiments avoisinants.

L'intégration de menuiseries, châssis translucides, grilles de ventilation est plus aisée.



⇒ **les menuiseries** : en contraste avec les parements de couleur neutre, les portes peuvent servir à agrémenter l'aspect du bâtiment par des touches de couleur vive (ocre rouge, vert, bleu...).

⇒ **les extensions et volumes annexes** : par rapport au volume principal d'un bâtiment, les extensions ou autres parties du programme (stockage, laiterie, fumière, appentis, silos, réservoirs etc.) peuvent être traités comme des volumes rapportés qui enrichissent parfois l'aspect de l'installation.



sdan de la

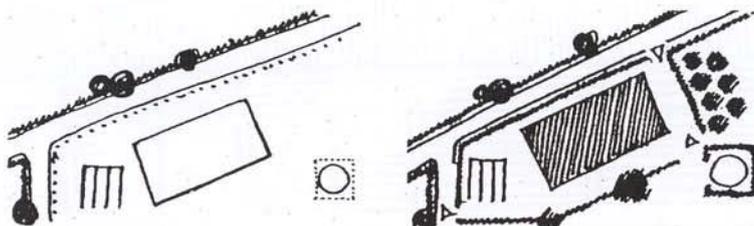
### 3 les abords

Les fermes étaient autrefois toujours accompagnées de plantations : vergers, haies, courtils, arbres de rapport, arbres d'ombrages...

Le Code de l'Urbanisme prévoit que des plantations peuvent être demandées à titre de mesures compensatoires pour faciliter l'insertion paysagère dans le contexte ou pour atténuer l'impact d'une construction disgracieuse ; toutefois, les plantations prévues aux projets ne sont généralement jamais réalisées, ce qui conduira à juger des projets autrement...

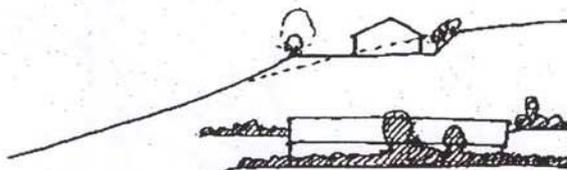
Les plantations nouvelles aux abords des projets neufs sont pourtant nécessaires :

- ⇒ **les haies**, pour relier des éléments du programme, délimiter des usages, composer les éléments entre eux (marquer l'entrée de la parcelle, associer la pâture aux constructions, protéger le bassin d'eau ...), enserrer les zones de stockage, les dépôts de matériels, etc.



les plantations offrent une image valorisante de l'agriculture car, outre la production, elles marquent un souci d'embellissement et d'aménagement valorisant du territoire. Dans cet exemple, les haies, les arbres et le verger composent et relient les différents éléments entre eux, les replacent dans la structure du paysage (champs, pâtures limitées par des haies...).

- ⇒ **les bosquets**, pour rompre la continuité et la longueur d'un bâtiment,
- ⇒ **les écrans végétaux**, pour stabiliser les talus (comme les haies), ou éviter parfois les effets du vent dans les secteurs trop violents. Bien disposés, des écrans végétaux peuvent servir à diriger les courants du vent et à augmenter la ventilation des installations.



vue en coupe et élévation sur un bâtiment intégré à une pente forte d'un coteau. Buts recherchés du projet de plantation : stabilisation des déblais et remblais, accompagnement végétal, atténuation de la masse et de la longueur... Toutefois, souvent, les plantations ne sont pas réalisées. (Long sur Somme)

### Paysage général

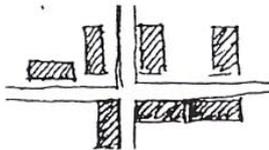
Les nouveaux lotissements et PRL doivent être conçus comme des zones urbanisées.

Dans la campagne, lotissements et PRL devront ressembler ou s'inspirer de l'aspect des autres zones urbanisées ; près de bourgs ou villes déjà constitués, il conviendra de proposer une extension harmonieuse avec les quartiers d'accroche.

Se rappeler notamment qu'un bourg se caractérise par une forte densité en son centre, par des constructions de moins en moins denses vers la périphérie, et par une végétation d'accompagnement des habitations (haies périphériques autour des propriétés et autour des villages : chemin du tour des haies).

### Réseau viaire

Le réseau viaire desservant les différentes parcelles doit prolonger le réseau existant, tant dans sa logique topographique (adaptation au relief et aux cours d'eau), sa morphologie (voies droites ou curves, largeurs...) que pour le maillage fait avec l'existant (prolongement de voies, raccordements, carrefours...).



marquage des carrefours

L'entrée sur le lotissement et/ou sur le PRL doit être particulièrement bien traité : constructions encadrant l'entrée comme celle d'une rue ; piles de portail ; porche etc.

### Implantations

Un lotissement (ou un PRL) offre, au-delà d'une certaine taille, un aspect très artificiel dû à l'organisation systématique des parcelles et à l'implantation des constructions.

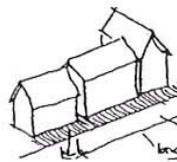
Ce défaut doit être corrigé en faisant varier les tailles et les orientations des parcelles.

De même, les maisons s'implantant trop souvent au milieu des parcelles, on parvient d'ordinaire à produire un tissu bâti très banal. L'implantation des maisons et des

constructions doit être diversifiée pour accroître l'intérêt du tissu bâti et pour le rendre lisible. En particulier, on cherchera à marquer les carrefours et des croisements (changements d'orientation des voies) ; à rassembler les constructions au plus près des voies.



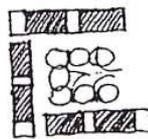
associer pignons et égouts



volumétrie



allée de desserte



cour commune

Dans le cas d'utilisation de plusieurs types (avec taille, épaisseur, hauteurs différentes), les implantations devront être mélangées pour panacher les modèles et complexifier le paysage bâti.

### Constructions

Qu'il s'agisse d'un lotissement ou d'un PRL, les futures constructions doivent être encadrées par un règlement adapté.

Ces constructions doivent respecter le paysage bâti avoisinant ou les caractéristiques des constructions ordinairement rencontrées dans le secteur géographique : forme matériaux et couleur des toitures, compris débords, aspect des pignons... ; proportion des bâtiments (étroitesse, rapport longueur/largeur...); aspect matériaux et couleur des murs ; proportion matériaux et couleur des menuiseries etc.

Couleurs : veiller à ne pas utiliser des couleurs trop éloignées des couleurs

dominantes dans le paysage : blanc, ocre-rouge (brique), brun, ocre beige, bleu clair (en petite quantité), ocre jaune...

Extensions autorisées : auvents, vérandas, travées complémentaires, etc. selon des pentes de toit, des volumétries spécifiques.

A partir d'un modèle constructif précis, on étudiera toutes les variations possibles :

- taille et proportions des percements,
- toiture (débords, pignons libres ou habillés, coyaux, rîes, matériaux...),
- choix des assortiments de couleur entre toit murs et menuiseries.

Les services et équipements (bâtiment d'accueil, salle commune, postes transformateurs, locaux sanitaires, locaux pour poubelles...) font partie du paysage bâti et doivent être assortis aux constructions avoisinantes.

Les équipements particuliers doivent faire l'objet d'une intégration soignée : piscine, douches, jeux pour enfants... Les coffrets pour l'électricité et le gaz doivent être intégrés dans des ouvrages maçonnés.

Les places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager associant les plantations (haies, abustes et arbres).

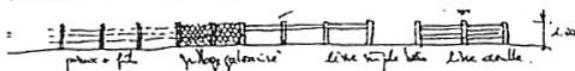
Les capacités d'extension des constructions doivent être envisagées, encadrées et limitées par un règlement strict.

En toute bonne logique, les constructions et leurs extensions, autorisées dans le cadre du Code de l'Urbanisme, doivent faire le cas échéant l'objet d'une autorisation particulière au titre de la loi sur les Sites et de la loi sur les Monuments historiques.

### Clôtures

Un paysage bâti est souvent mis à mal par des clôtures inappropriées (démésure, sophistications inopportunes, trop forte diversité des modèles...).

Un règlement veillera à limiter les différentes éventualités permises dans le respect du paysage général qu'il est souhaité obtenir.



### Végétation

Des plantations réalisées à l'occasion de l'aménagement du site permettront de constituer les limites externes du site ; de structurer les espaces publics ou collectifs de manière satisfaisante ; de clore éventuellement certaines parcelles et de créer les écrans végétaux nécessaires.

Ces ouvrages doivent être précisément décrits et quantifiés (types de végétaux, modalités de plantation, densité, etc.)

Un règlement doit également prévoir les plantations autorisées et celles qui ne pourront être réalisées. Les végétaux des zones humides, des plaines, des plateaux ou des rivages ne sont pas identiques.

### Variations

