

## **Plan d'Occupation des Sols Commune de Monchy-Lagache**



### **1<sup>ère</sup> Modification du POS**

#### **1. Notice explicative**

Exposé des motifs des changements apportés dans le cadre  
de la procédure de modification

**Novembre 2016**



## SOMMAIRE

<i>I. La procédure de modification du POS : Cadre législatif et contexte général .....</i>	<i>5</i>
<i>II. Nature et objet des modifications.....</i>	<i>6</i>
<i>III. Modification 1 : Création d'un secteur NCp .....</i>	<i>7</i>
<i>IV. Modification 2 : Création des secteurs UCI et UDi.....</i>	<i>23</i>



---

## **I. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU POS : CADRE LEGISLATIF ET CONTEXTE GENERAL**

---

La commune de Monchy-Lagache dispose d'un PLU approuvé par délibération en date du 27 juin 2013.

Cependant, suite à un recours administratif, le tribunal a conclu à une annulation partielle du document d'urbanisme en tant que ce PLU comporte une zone Ap (agricole inconstructible) et une zone Ns (naturelle sensible).

Ces deux zones n'existent donc plus et les règles d'urbanisme aujourd'hui applicables sont celles du document d'urbanisme antérieur, le POS.

Une révision du PLU annulé partiellement serait nécessaire afin de se mettre en conformité avec la décision du tribunal mais aujourd'hui, la révision de tout document d'urbanisme oblige l'élaboration d'un PLUi, qui ne saurait être prescrit avant la fusion avec le Pays Neslois. Il convient donc aujourd'hui de faire évoluer ce POS par une procédure de modification.

**Il est donc proposé de prescrire une procédure de modification du POS afin de :**

- **modifier le règlement d'urbanisme de la zone NC (Ap au PLU),**
- **créer des sous-secteurs UCi et UDi, au centre du village, le long de la rue de la Chaussée.**

Pour répondre à ce double enjeu et au regard des éléments de projet transmis, il est nécessaire d'apporter des corrections au plan de zonage, au règlement ainsi qu'au rapport de présentation du P.O.S.

La procédure de modification est définie par les articles L 153-36 et L.153.41 du Code de l'Urbanisme :

Art. L153-36 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Art. L153-41 :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

**La présente notice a ainsi pour but de présenter et d'explicitier les modifications effectuées sur les différentes pièces du Plan d'Occupation des Sols.**

---

## II. NATURE ET OBJET DES MODIFICATIONS

---

La procédure de modification porte donc sur deux points :

- La création d'un nouveau sous-zonage NCp (reprenant la zone Ap du PLU) préconisant une zone agricole paysagère permettant une constructibilité limitée et encadrée.
- La création de deux sous-secteurs UCi et UDi (au droit du secteur Ns du PLU) qui équivaut à fixer des règles restrictives de constructibilité dans le but d'appréhender le risque inondation observé à cet endroit par la municipalité et ce en s'appuyant sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

La liste des modifications apportées au dossier de PLU est présentée dans le tableau ci-dessous.

NATURE DE LA MODIFICATION	OBJET DE LA MODIFICATION	ZONES CONCERNEES	DOCUMENTS MODIFIES
Création d'un secteur NCp	Modification du plan de zonage et du règlement de la zone Nc.	NC UC	Rapport de présentation, Plan de zonage, Règlement.
La création de deux sous-secteurs UCi et UDi	Modification du plan de zonage et du règlement d'urbanisme des zones UC et UD.	UC UD NDt	Rapport de présentation, Règlement, Plan de zonage

---

## III. MODIFICATION 1 : CREATION D'UN SECTEUR NCp

---

### III.1 SECTEUR CONCERNE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

---

La création de la zone NCp (secteur en rouge) au POS concerne des terres agricoles situées au sud du territoire entre le centre-bourg et les hameaux de Flez et Douvieux sur une superficie de près de 81 hectares (80,9 ha).

L'objectif de cette modification est d'autoriser une constructibilité limitée pour les activités agricoles tout en préservant la sensibilité paysagère du secteur (vues remarquables).

### III.2 JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

---

La détermination de la création du secteur NCp, en ajout de ce qui est indiqué en partie I, se justifie au regard de 2 points qui se complètent :

- Tenir compte des perspectives paysagères de qualité qu'offrent les parcelles depuis et vers la Vallée de l'Omignon (cf. extrait du rapport de présentation du POS et du PLU annulé partiellement en page suivante).
- Appréhender la remarque effectuée par la Chambre d'Agriculture dans le cadre de la consultation des services lors de l'élaboration du PLU qui est aujourd'hui annulé partiellement (remarque retenue par le tribunal administratif suite au recours déposé contre la délibération d'approbation du PLU).  
La remarque consiste à la mise en place d'un secteur de constructibilité limitée et encadrée dans le but de ne pas aboutir dans certains cas à un abandon de ces zones par l'agriculture.



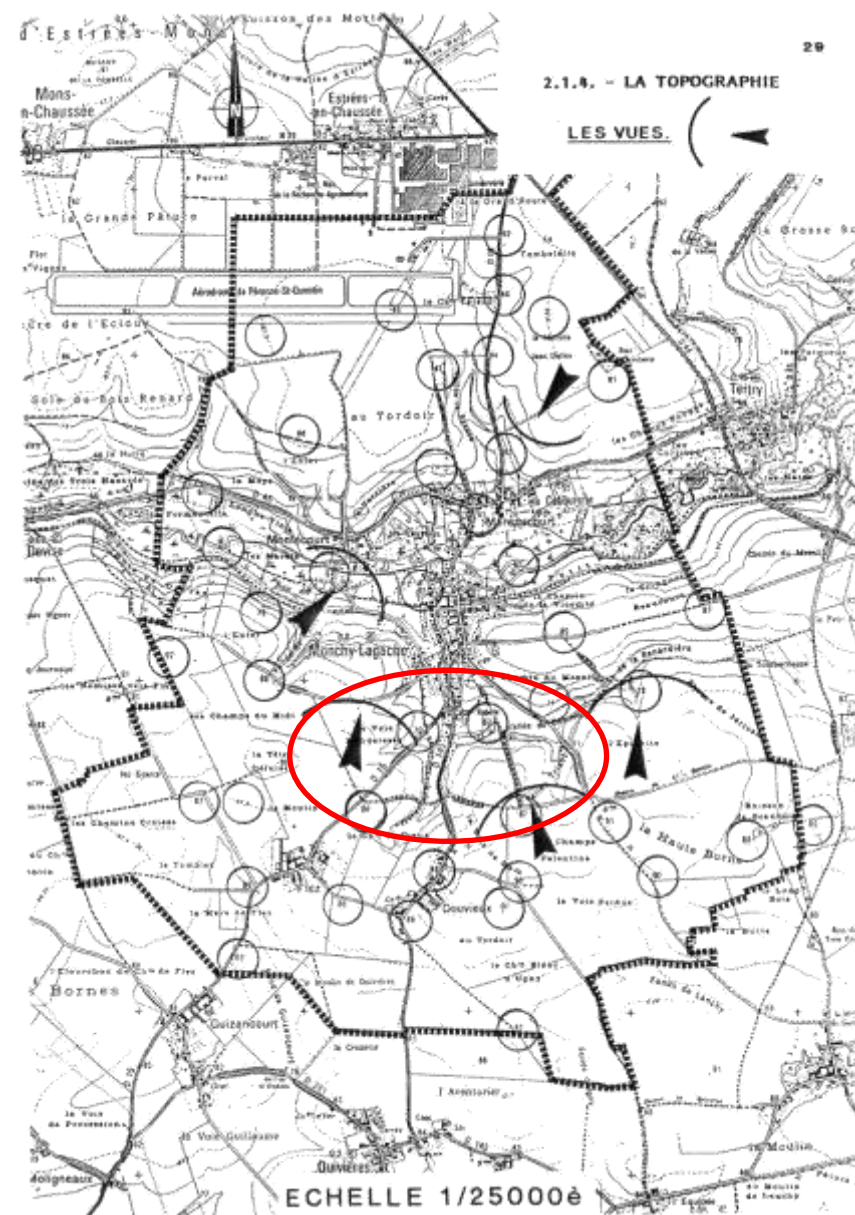
Extrait du plan de zonage au 1/6000 du POS

#### 2.1.4. - Les terres de cultures - Les vues

Tout autour du Bourg de cette Commune, se trouvent les terres de culture dans un paysage dont la topographie est assez mouvementée, ce qui dégage des vues très intéressantes :

- Au bord de l'Omignon, la cote NGF est de 61 m ;
- Mais l'aérodrome se trouve à 90 m ;
- Le Bas de Montécourt, à 57 m ;
- Au Centre du Bourg, la cote remonte, mais au Sud, à l'ancienne Raperie, elle redescend à 70 m ;
- A Douvieux, elle atteint 88 m et 87 m à Flez ;
- L'extrémité Ouest de la Commune est à 92 m ;  
et l'Est à 87-88 m.

Les vues les plus caractéristiques sont indiquées sur la carte ci-après.

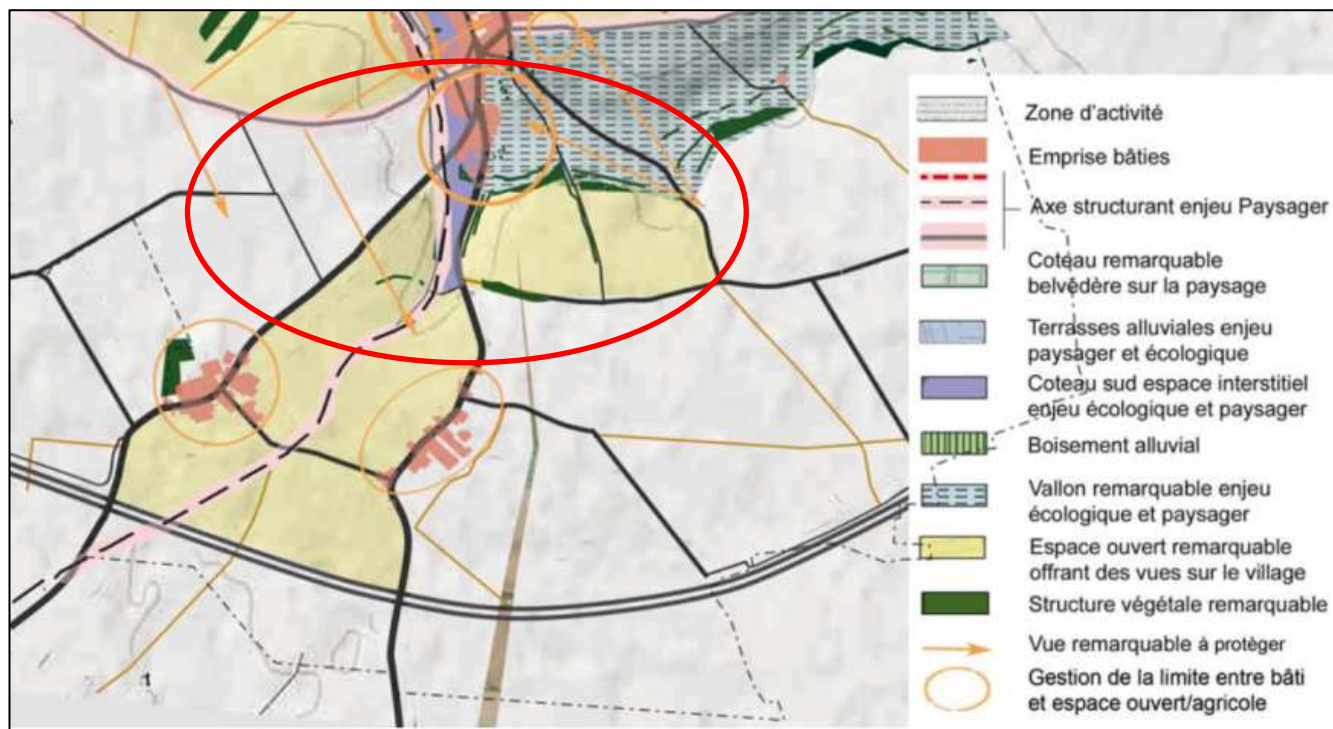




Les terrains en question sont situés sur un plateau surélevé par rapport à l'entrée de bourg Sud.

Au sein du rapport de présentation du PLU annulé partiellement, au regard de la carte d'enjeux paysagers et environnementaux, ce secteur est marqué par

- des vues remarquables à protéger,
- un espace ouvert remarquable offrant des vues sur le village,
- un vallon remarquable aux enjeux écologique et paysager qui participe à une gestion de la limite entre bâti et espace ouvert/agricole.



Extrait du rapport de présentation du PLU annulé partiellement

### III.3 IMPACTS PROJETES

---

#### ***a. Impacts agricoles***

##### **L'impact vis-à-vis de l'activité agricole sera mesuré.**

La constructibilité limitée sur ce secteur permettra toujours aux exploitations agricoles concernées par les terrains de la zone NCp d'envisager des constructions (création, extension ou transformation) de bâtiments agricoles et de bâtiments liés à cette activité mais dans des volumes moins hauts et des conditions d'implantation plus encadrées.

Le règlement ainsi reformulé ne remettra pas en cause la viabilité des exploitations, crainte qui avait été explicitée par la Chambre de l'Agriculture dans son avis du 10/09/2012 dans le cadre de la consultation des services lors de l'élaboration du PLU, aujourd'hui partiellement annulé.

En effet, la Chambre d'Agriculture de la Somme rappelait qu'une « *inconstructibilité totale pourrait, dans certains cas, aboutir à un abandon de ces zones par l'agriculture* ».

#### ***b. Impacts paysager et environnemental***

##### **L'impact paysager sera mesuré.**

Les terrains en question sont situés sur un plateau surélevé par rapport à l'entrée de bourg Sud.

L'encadrement des constructions par des mesures concernant leur hauteur et leur condition d'implantation permettra de ne pas occulter les vues remarquables à préserver.

**Ces différentes mesures permettent ainsi la préservation du paysage tout en limitant les impacts sur l'activité agricole.**

**L'impact environnemental est mesuré également.**

Il est utile de préciser que la Picardie ne possède pas de Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Dans ce sens la prise en compte de ce document n'est pas effective.

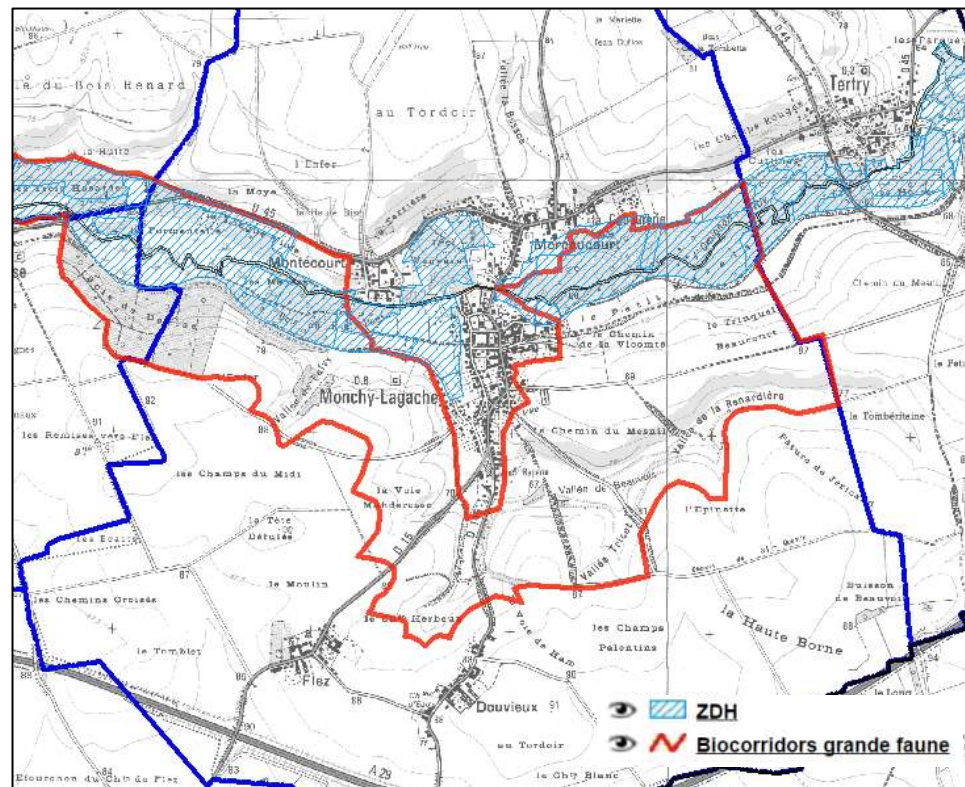
Néanmoins, les différents inventaires environnementaux disponibles (source DREAL) dressent un état des lieux qui identifie sur les terrains des zones UC et UD, un biocorridor grande faune.

Un biocorridor grande faune est une "voie préférentielle de déplacement de la grande faune sauvage en Picardie".

La modification réglementaire du secteur va, certes, permettre une constructibilité sur une partie de ce secteur mais celle-ci sera limitée et uniquement en lien avec l'activité agricole.

La vocation du biocorridor grande faune n'est pas remise en cause, l'impact n'est pas amplifié (pas d'obstacle artificiel supplémentaire créé comme une route, ou autre barrage).

Le passage des animaux sera toujours effectif.



Source : DREAL Picardie

### III.4 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

---

La commune de Monchy-Lagache n'est pas concernée par un Schéma de Cohérence Territoriale (celui-ci est en cours d'élaboration : SCoT du Pays Santerre Haute Somme), un Programme Local de l'Habitat, un Schéma de Cohérence Ecologique –Trame Verte et Bleue (TVB), un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (le SAGE Haute Somme est en cours d'élaboration).

Les documents supra-communaux avec lesquels le document d'urbanisme doit être compatible sont le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie.

Autre précision, la commune ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention de Risques Inondations.

#### ***a. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation***

Approuvé le 19 décembre 2015, le PGRI fixe 5 objectifs à travers lesquels le préfet de bassin définit une vision stratégique des priorités d'actions en matière de prévention des inondations. Ces objectifs sont déclinés en 40 dispositions.

De plus, ces objectifs et propositions sont déclinés particulièrement à l'échelle de la Vallée de la Somme « Stratégies Locales de la Somme ».

Les objectifs et dispositions spécifiques dont il faut tenir compte dans le cadre de la modification du POS de Monchy-Lagache et qui justifient de manière complémentaire l'instauration de la zone NCp sont les suivants :

<b>Objectif</b>	<b>Orientation</b>	<b>Disposition</b>	<b>Mesures du POS</b>
Objectif 2 Favoriser le ralentissement des écoulements, en cohérence avec la préservation des milieux aquatiques	Orientation 5 Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation, d'érosion des sols et de coulées de boues.	Favoriser le maintien ou développer des éléments du paysage participant à la maîtrise du ruissellement et de l'érosion, et mettre en œuvre des programmes d'action adaptés dans les zones à risques.	Le plan de zonage identifie des haies et alignements d'arbres en fond de vallée comme éléments naturels à protéger au titre des espaces boisés classés.

**b. Le SDAGE Artois-Picardie**

La modification du POS veille à intégrer les prescriptions du SDAGE Artois Picardie (2016-2021). Les orientations détaillées ci-dessous concernent spécifiquement les enjeux relatifs à la modification du POS de Monchy-Lagache et les dispositions à prendre en compte dans le document d'urbanisme.

<b>A - MAINTENIR ET AMELIORER LA BIODIVERSITE DES MILIEUX AQUATIQUES</b>		
<b>A-4</b>	<b>Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de limiter les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les cours d'eau, les eaux souterraines de mer/</b>	
<b>A-4.3</b>	<b>Limiter le retournement des prairies</b>	Les collectivités veillent dans leurs documents d'urbanisme au maintien des prairies et des éléments de paysage, notamment par la mobilisation de certains outils tels que les zones agricoles protégées, les orientations d'aménagement et de programmation, les espaces boisés classés (y compris les haies), l'identification des éléments de paysage dans les documents d'urbanisme.
		La zone NCp protège les espaces agricoles, naturels et paysagers en limitant la constructibilité.

**a. Le Rapport de présentation**

Les ajouts/suppressions et modifications suivants sont effectués (en rouge):

**Page 37 – Avant modification**

En l'absence de réseau d'assainissement, la mise en place d'assainissements autonomes est possible dans le respect de la législation en vigueur et en particulier du Règlement Sanitaire Départemental.

**2.1.3. – Les zones naturelles**

Ce sont des zones non équipées, destinées :

- a) à constituer des zones d'urbanisation future :  
    **NAr** pour de l'habitation  
    **NArf** pour des activités
  
- b) à faire l'objet d'une protection particulière :  
    **NC** au titre de l'activité agricole  
    **ND** au titre de la qualité des paysages.

En l'absence de réseau d'assainissement, la mise en place d'assainissements autonomes est possible dans le respect de la législation en vigueur et en particulier du Règlement Sanitaire Départemental.

**2.1.3. – Les zones naturelles**

Ce sont des zones non équipées, destinées :

- a) à constituer des zones d'urbanisation future :  
    **NAr** pour de l'habitation  
    **NArf** pour des activités
  
- b) à faire l'objet d'une protection particulière :  
    **NC** au titre de l'activité agricole  
    **ND** au titre de la qualité des paysages.  
    **NCp** au titre de la préservation des paysages du plateau agricole.

## Page 44 – Avant modification

### 2.3.4. – 4ème scénario

La Commission a également retenu des terrains eux aussi proches du Bourg, rue de Lanchy, et également faciles d'accès, du moins pour la partie en bordure de cette voie.

Plusieurs ébauches ont conduit à étendre l'emprise à une limite naturelle constituée par un talus.

La seule objection est l'impossibilité d'utiliser le chemin rural aboutissant en pente au Nord, sur la rue de Lanchy, à l'angle de la rue de la Chapelle.

Il sera donc créé une voie de desserte croisant ce chemin rural.

Il sera donc créé une voie de desserte croisant ce chemin rural.

L'opération comprendra ainsi :

7 lots dans la partie Est,  
11 lots dans la partie Ouest.

Les 4 lots au Sud ont été prévus avec des superficies plus importantes.

Ce front de maisons, en plein Sud, constituera une approche de qualité pour cette partie du Bourg.

## Page 44 – Après modification

Page supprimée.





### 2.5. – LES JUSTIFICATIONS des ZONES NC et ND

Ces zones, après examen sur place, méritent d'être totalement protégées et maintenues dans leur état naturel actuel.

- en **NC** : pour les activités agricoles, avec possibilités de constructions liées à ces activités.
- en **ND** : pour le maintien en l'état, avec interdiction de toutes constructions nouvelles au titre de la protection des espaces naturels sensibles étudiés dans la Première Partie de ce Rapport de Présentation.



L'OMIGNON

Ces zones **ND** correspondent à la Vallée de l'Omignon, aux espaces boisés également classés à protéger et à des zones humides à conserver.

On y note également la présence de captages.

Les sections **NDt** correspondent à des aménagements sportifs culturels ou de plein air où les constructions nécessaires à ces activités sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site, avec un accompagnement végétal important.

### 2.5. – LES JUSTIFICATIONS des ZONES NC et ND

Ces zones, après examen sur place, méritent d'être totalement protégées et maintenues dans leur état naturel actuel.

- en **NC** : pour les activités agricoles, avec possibilités de constructions liées à ces activités.
- en **ND** : pour le maintien en l'état, avec interdiction de toutes constructions nouvelles au titre de la protection des espaces naturels sensibles étudiés dans la Première Partie de ce Rapport de Présentation.



L'OMIGNON

Ces zones **ND** correspondent à la Vallée de l'Omignon, aux espaces boisés également classés à protéger et à des zones humides à conserver.

On y note également la présence de captages.

Les sections **NDt** correspondent à des aménagements sportifs culturels ou de plein air où les constructions nécessaires à ces activités sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site, avec un accompagnement végétal important.

- En **NCp**, pour protéger les vues remarquables sur le centre-bourg tout en permettant des constructions limitées liées uniquement à l'activité agricole.

Commune de MONCHY-LAGACHE

ELABORATION du PLAN d'OCCUPATION des SOLS  
SUPERFICIE des ZONES (en hectares)

Zones	Superficie	0%	Observations
UC	40.0	2.6	
UD	14.0	0.9	
UF	17.5	1.1	
UT	71.5	4.6	
Total des Zones urbanisées	143.	9.2	
NArf	1.5	0.1	
NAru	5.5	0.4	
NB	25.0	1.7	
Total des zones naturelles urbanisables	32.	2.2	
NC	1233.5	79.8	
ND	135.5	8.8	
Total des zones naturelles protégées	1369.	88.6	
<b>Total général</b>	<b>1544.</b>	<b>100</b>	

La superficie des parties boisées protégées est de 68 hectares 30 soit 4.4% de la superficie de la Commune.

Commune de MONCHY-LAGACHE

ELABORATION du PLAN d'OCCUPATION des SOLS  
SUPERFICIE des ZONES (en hectares)

Zones	Superficie	0%	Observations
UC	<del>40.0</del> 39.8	2.6	
UD	14.0	0.9	
UF	17.5	1.1	
UT	71.5	4.6	
Total des Zones urbanisées	<del>143.</del> 142.8	9.2	
NArf	1.5	0.1	
NAru	<del>5.5</del> 4	<del>0.4</del> 0.25	
NB	25.0	1.7	
Total des zones naturelles urbanisables	<del>32.</del> 30.5	<del>2.2</del> 1.97	
NC	<del>1233.5</del> 1165.5	<del>79.8</del> 75.4	
ND	135.5	8.8	
NCp	69.7	4.5	
Total des zones naturelles protégées	<del>1369.</del> 1370.7	<del>88.6</del> 88.7	
<b>Total général</b>	<b>1544.</b>	<b>100</b>	

La superficie des parties boisées protégées est de 68 hectares 30 soit 4.4% de la superficie de la Commune.

**b. Le règlement**

Les ajouts/suppressions et modifications suivants sont effectués au règlement (en rouge) :

**Page 65 – Avant modification**

65 NC

ARTICLE NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS  
Pas de dispositions retenues.

ARTICLE NC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES  
Les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies publiques sont les suivants :

- Routes Départementales.....	25 mètres
- Autres voies .....	10 mètres

Toutefois, les installations de distribution de carburant au détail peuvent s'implanter à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement, à l'exclusion des bâtiments.

Pourront être implantés sur les marges de recul, des bâtiments d'exploitation ou d'habitation s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistants sur le même terrain ou sur des terrains contigus et sans préjudice pour le bon fonctionnement de la circulation.

ARTICLE NC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES  
Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative de propriété ;
- Soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE NC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE  
Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marches d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

**Page 65 – Après modification**

65 NC

ARTICLE NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS  
Pas de dispositions retenues.

ARTICLE NC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES  
Les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies publiques sont les suivants :

- Routes Départementales.....	25 mètres
- Autres voies .....	10 mètres

Toutefois, les installations de distribution de carburant au détail peuvent s'implanter à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement, à l'exclusion des bâtiments.

Pourront être implantés sur les marges de recul, des bâtiments d'exploitation ou d'habitation s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistants sur le même terrain ou sur des terrains contigus et sans préjudice pour le bon fonctionnement de la circulation.

**En secteur NCp, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m et maximale de 20 m par rapport aux voies et emprises publiques.**

ARTICLE NC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES  
Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative de propriété ;
- Soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE NC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE  
Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marches d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE NC 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de dispositions retenues.

ARTICLE NC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximal de niveau des constructions à usage d'habitation est fixé à deux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris les sous-sols.

La hauteur totale au faitage des hangars est limitée à 12 mètres.

ARTICLE NC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Esthétique générale

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments avoisinants et le site.

Est interdit tout pastiche d'une architecture traditionnelle ou étrangère à la Région du Santerre.

Matériaux

Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

a) Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité soutenue à l'exception des revêtements blancs. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Pour les bâtiments agricoles, sont autorisés les bardages en tôle prélaquée de couleur sombre.

ARTICLE NC 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de dispositions retenues.

ARTICLE NC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximal de niveau des constructions à usage d'habitation est fixé à deux, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris les sous-sols.

La hauteur totale au faitage des hangars est limitée à 12 mètres.

En secteur NCp, la hauteur maximum des constructions à usage agricole ne peut excéder 10 m au point le plus élevé (hors superstructure)

ARTICLE NC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Esthétique générale

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments avoisinants et le site.

Est interdit tout pastiche d'une architecture traditionnelle ou étrangère à la Région du Santerre.

Matériaux

Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

a) Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité soutenue à l'exception des revêtements blancs. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Pour les bâtiments agricoles, sont autorisés les bardages en tôle prélaquée de couleur sombre.

**c. Le plan de zonage**

Les ajouts/suppressions et modifications suivants sont effectués au règlement graphique (en rouge) :

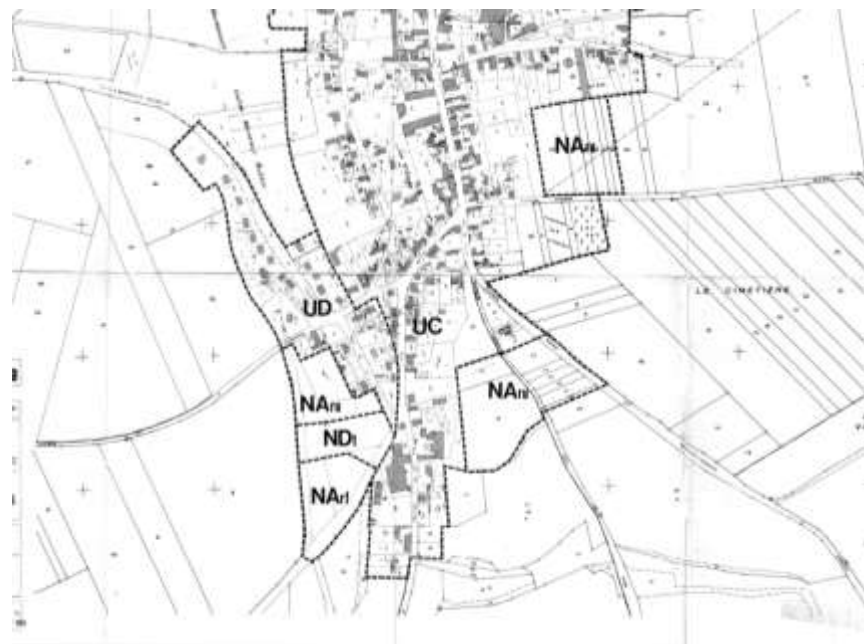
**Plan de zonage 1/5000<sup>ème</sup> - avant modification**



**Plan de zonage 1/5000<sup>ème</sup> - après modification**



Plan de zonage 1/2000<sup>ème</sup> - avant modification



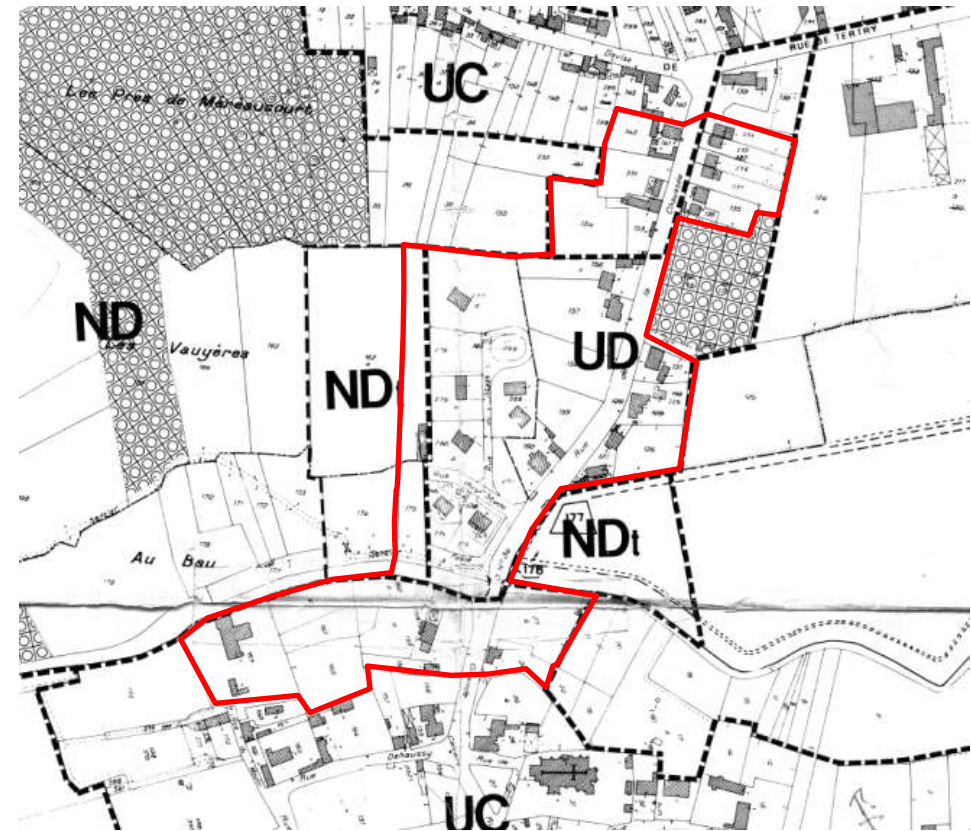
Plan de zonage 1/2000<sup>ème</sup> - après modification



## IV. MODIFICATION 2 : CREATION DE SECTEURS UCi ET UDi

### IV.1 SECTEURS CONCERNES

La création des secteurs UCi et UDi (zone Ns au PLU annulé partiellement) concerne un tissu bâti d'environ 5.5 hectares le long de la rue de la Chaussée, au droit de la rue du Stade. Ce tissu est le long de la route principale de la commune qui relie le centre-bourg et le secteur de Méréaucourt.



Extrait du plan de zonage au 1/2000<sup>ème</sup> du POS en vigueur

## IV.2 JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

---

### ***a. Des souhaits et des retours d'expérience locale***

La création des secteurs UCi et UDi se justifie, en ajout de ce qui est indiqué en partie I, au regard de 2 points qui se complètent :

- Appréhender la remarque effectuée par le rapporteur public dans le cadre de la consultation des services lors de l'élaboration du PLU, aujourd'hui annulé partiellement (remarque retenue par le tribunal administratif suite au recours déposé contre la délibération d'approbation du PLU).  
Selon le rapporteur public, cette zone aurait dû faire l'objet d'un classement en zone urbaine en fixant des règles restrictives de constructibilité.
- Tenir compte à cet endroit des sensibilités très fortes aux remontées de nappes, selon la carte du Bureau de Recherches Géologiques et Minières, et des inondations constatées sur le secteur par la mairie.

A ce propos, le rapport de présentation du PLU partiellement annulé indique en page 52 : « À l'échelle du centre-bourg, les eaux pluviales ruissellent le long des voies avant de rejoindre l'Omignon. Les eaux de Méréaucourt et de Montécourt coulent donc vers le sud, alors que les eaux de la rive gauche (centre-bourg de Monchy-Lagache) descendent vers le nord. Une ligne locale de partage des eaux existe également en rive gauche : les eaux s'écoulent vers le sud avant de rejoindre des noues, puis de bifurquer vers le nord et l'Omignon ».

Ces règles restrictives s'appuient aussi sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

En ajout, même si aucun Plan de Prévention du Risque Inondation n'est en vigueur sur la commune, le POS de Monchy-Lagache se doit de tenir compte du SDAGE Artois-Picardie et du Plan de Gestion des Risques Inondations.



***b. Une compatibilité avec le PGRI et le SDAGE Artois-Picardie***

Les dispositions du Plan de Gestion des Risques d'Inondations (approuvé le 19 décembre 2015) qui justifient la mise en place des secteurs UCI et UDi sont les suivantes :

(Ces points sont repris dans la stratégie locale de la Somme inclut dans le PGRI).

<b>Objectif</b>	<b>Orientation</b>	<b>Disposition</b>	<b>Mesures</b>
<p><b>Objectif 1</b>  <b>Aménager durablement les territoires et réduire la vulnérabilité des enjeux exposés aux inondations</b></p>	<p>Orientation 1            Renforcer la prise en compte du risque inondation dans l'aménagement du territoire</p>	<p>Respecter les principes de prévention du risque dans l'aménagement du territoire et d'inconstructibilité dans les zones les plus exposées</p>	<p>Les territoires exposés à un risque d'inondation qui ne sont pas couverts par un PPRI approuvé mettent en œuvre, sur la base des éléments de connaissance existants, les grands objectifs de réduction des conséquences négatives potentielles associées aux inondations tels qu'ils ressortent de la Stratégie Nationale de Gestion du Risque Inondation :</p> <p>L'identification des zones dangereuses pour les vies humaines en y étudiant la mise en sécurité des populations existantes.</p>
<p><b>Objectif 3</b>  <b>Améliorer la connaissance des risques d'inondation et le partage de l'information, pour éclairer les décisions et responsabiliser les acteurs</b></p>	<p>Orientation 8            Renforcer la connaissance des enjeux en zone inondables et des dommages auxquels ils sont exposés, comme support d'aide à la décision pour réduire la vulnérabilité des territoires</p>	<p>Poursuivre l'amélioration de la connaissance des enjeux exposés au risque, en portant une attention particulière sur les réseaux et les équipements sensibles</p>	<p>Les services de l'État, les collectivités et les gestionnaires d'ouvrage associent leurs efforts pour poursuivre l'amélioration de la connaissance des enjeux exposés au risque :</p> <p>Les collectivités dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.</p>

<p><b>Objectif 3</b>  <b>Améliorer la connaissance des risques d'inondation et le partage de l'information, pour éclairer les décisions et responsabiliser les acteurs</b></p>	<p>Orientation 9  Capitaliser les informations suite aux inondations</p>	<p><b>Localement, les retours d'expérience permettent également d'améliorer la compréhension des phénomènes, de leur dynamique, de l'étendue des inondations et des conséquences sur les territoires (dommages).</b></p>
--	--	--

De même, les dispositions du SDAGE Artois-Picardie approuvé en 2015 qui justifient la mise en place du secteur UCi avec risque d'inondation sont les suivantes :

<b>A - MAINTENIR ET AMELIORER LA BIODIVERSITE DES MILIEUX AQUATIQUES</b>			
<b>A-9</b>	<b>Stopper la disparition, la dégradation des zones humides à l'échelle du bassin et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité</b>		
<b>A-9.2</b>	<b>Prendre en compte les zones à dominante humide dans les documents d'urbanisme</b>	Les documents d'urbanisme (SCOT, PLU et cartes communales) et les décisions administratives dans le domaine de l'eau prennent en compte les zones humides en s'appuyant notamment sur la carte des zones à dominante humide et les inventaires des SAGE.	L'ensemble des zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie ont été pris en compte.

## IV.3 IMPACTS PROJETES

### a. Impacts agricoles

Les terrains ne sont pas exploités à titre agricole. L'impact vis-à-vis de l'activité agricole sera donc nul.

### b. Impacts paysager et environnemental

**L'impact paysager sera mesuré.**

Les terrains en question sont situés dans la Vallée de l'Omignon et bordent la rivière du même nom.

Ce secteur étant déjà bâti et le projet ne concernant au final que quelques terrains (urbanisation limitée et encadrée), l'impact paysager sera donc faible.

**L'impact environnemental est également mesuré.**

Le secteur concerné se situe :

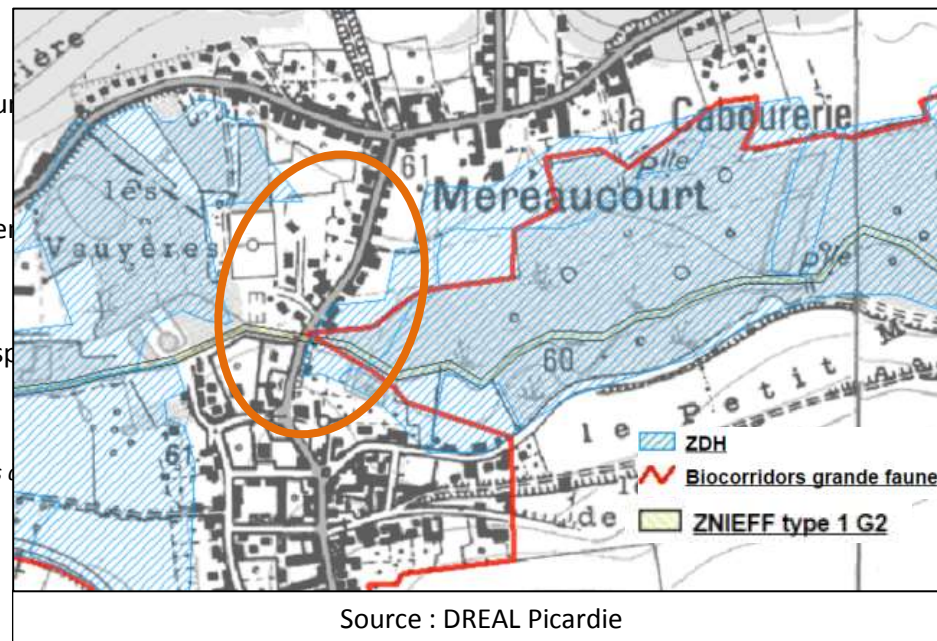
- en limite d'un biocorridor grande faune et d'une ZNIEFF de Type 1 (cou
- A cheval sur une zone à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie.

L'instauration des secteurs UCi et UDi ne remettra pas en cause la sensibilité en (cours d'eau) et du biocorridor grande faune.

Qui plus est, le secteur est déjà bâti.

Concernant l'impact sur la zone à dominante humide du SDAGE, un indice sp ajouter.

*La base de données de la DREAL, précise que les cartographies n'ont pas vocation à être zoomées*



Source : DREAL Picardie

## IV.4 MODIFICATION DES PIÈCES DU POS

### a. Le Rapport de présentation

Les ajouts/suppressions et modifications suivants sont effectués (en rouge):

#### Page 36 – Avant modification

36

2.1. – En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans la première partie de ce Rapport de Présentation, l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols prévoit deux types de zones distinctes qui occupent le territoire de la Commune.

#### 2.1.1. – Les zones urbaines

Ce sont des zones déjà équipées ou qui doivent l'être à court terme.

Elles englobent le Centre du Bourg, prenant en compte le bâti existant, en distinguant :

- UC : Le bâti ancien, généralement en front à rue et en ordre continu.
- UD : Le bâti plus récent dit "pavillonnaire".

#### 2.1.2. – Les zones "intermédiaires"

Ce sont les zones NB dites "de hameaux".

Elles sont déjà bâties, se situent à l'écart ou à proximité du Bourg.

Il peut s'y trouver des activités agricoles ou autres, ne nécessitant pas une protection particulière.

Les principaux réseaux : eau, électricité, y sont installés.

Sous certaines réserves, il est possible d'y insérer des constructions nouvelles pour de l'habitat ou de petites activités.

Mais la Commune n'est pas impliquée financièrement dans les éventuels problèmes de renforcement des réseaux si ceux-ci s'avèrent insuffisants pour les nouvelles constructions.

#### Page 36 – Après modification

36

2.1. – En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans la première partie de ce Rapport de Présentation, l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols prévoit deux types de zones distinctes qui occupent le territoire de la Commune.

#### 2.1.1. – Les zones urbaines

Ce sont des zones déjà équipées ou qui doivent l'être à court terme.

Elles englobent le Centre du Bourg, prenant en compte le bâti existant, en distinguant :

- UC : Le bâti ancien, généralement en front à rue et en ordre continu. **(Comprenant deux secteurs UCi et UCizh).**
- UD : Le bâti plus récent dit "pavillonnaire". **(Comprenant un secteur UDi).**

#### 2.1.2. – Les zones "intermédiaires"

Ce sont les zones NB dites "de hameaux".

Elles sont déjà bâties, se situent à l'écart ou à proximité du Bourg.

Il peut s'y trouver des activités agricoles ou autres, ne nécessitant pas une protection particulière.

Les principaux réseaux : eau, électricité, y sont installés.

Sous certaines réserves, il est possible d'y insérer des constructions nouvelles pour de l'habitat ou de petites activités.

Mais la Commune n'est pas impliquée financièrement dans les éventuels problèmes de renforcement des réseaux si ceux-ci s'avèrent insuffisants pour les nouvelles constructions.

## 2.2. – LES JUSTIFICATIFS DES ZONES U

### 2.2.1. – Zone UC

L'objectif majeur dans ces zones est de maintenir la qualité du bâti réalisé dans le respect du style picard, par :

- le maintien de la rue avec constructions en alignement et en continu ;
- la rénovation des bâtiments anciens ;
- la possibilité d'apporter dans certains cas, le confort par l'adjonction d'annexes, en arrière du bâtiment principal : cuisine, salle de bains, chambre supplémentaire.

### 2.2.2. – Zones UD

Ce sont, en majorité, des zones dites "pavillonnaires". Le tissu est beaucoup plus aéré.

Il convient, au contraire de la zone UC, d'éviter le remplissage des arrières des bâtiments, en limitant la construction des annexes.

Il convient aussi d'en limiter la hauteur à deux niveaux : rez-de-chaussée plus comble aménagé ou non.

### 2.2.3. – Les autres zones UF, UT

Elles sont très spécifiques.

Leur réglementation est donc adaptée au caractère de chacune :

UF : zone d'activités contiguë à l'usine Bonduelle.

UT : zone de l'aérodrome.

## 2.2. – LES JUSTIFICATIFS DES ZONES U

### 2.2.1. – Zone UC

L'objectif majeur dans ces zones est de maintenir la qualité du bâti réalisé dans le respect du style picard, par :

- le maintien de la rue avec constructions en alignement et en continu ;
- la rénovation des bâtiments anciens ;
- la possibilité d'apporter dans certains cas, le confort par l'adjonction d'annexes, en arrière du bâtiment principal : cuisine, salle de bains, chambre supplémentaire.

- la prise en compte du risque inondation constatée par la commune (secteur UCi) et de la présence associée de zone à dominante humide du SDAGE Artois Picardie (secteur UCzh).

### 2.2.2. – Zones UD

Ce sont, en majorité, des zones dites "pavillonnaires". Le tissu est beaucoup plus aéré.

Il convient, au contraire de la zone UC, d'éviter le remplissage des arrières des bâtiments, en limitant la construction des annexes.

Il convient aussi d'en limiter la hauteur à deux niveaux : rez-de-chaussée plus comble aménagé ou non.

### 2.2.3. – Les autres zones UF, UT

Elles sont très spécifiques.

Leur réglementation est donc adaptée au caractère de chacune :

UF : zone d'activités contiguë à l'usine Bonduelle.

UT : zone de l'aérodrome.

Commune de MONCHY-LAGACHE

## ELABORATON du PLAN d'OCCUPATION des SOLS

## SUPERFICIE des ZONES (en hectares)

Zones	Superficie	0%	Observations
UC	40.0	2.6	
UD	14.0	0.9	
UF	17.5	1.1	
UT	71.5	4.6	
Total des Zones urbanisées	143.	9.2	
NArf	1.5	0.1	
NAru	5.5	0.4	
NB	25.0	1.7	
Total des zones naturelles urbanisables	32.	2.2	
NC	1233.5	79.8	
ND	135.5	8.8	
Total des zones naturelles protégées	1369.	88.6	
<b>Total général</b>	<b>1544.</b>	<b>100</b>	

La superficie des parties boisées protégées est de 68 hectares 30 soit 4.4% de la superficie de la Commune.

Commune de MONCHY-LAGACHE

## ELABORATON du PLAN d'OCCUPATION des SOLS

## SUPERFICIE des ZONES (en hectares)

Zones	Superficie	0%	Observations
UC	<del>40.0</del> 39.8	2.6	Dont UCi : 2.3
UD	14.0	0.9	UCizh : 0.4
UF	17.5	1.1	UDi : 2.8
UT	71.5	4.6	
Total des Zones urbanisées	<del>143.</del> 142.8	9.2	
NArf	1.5	0.1	
NAru	5.5	0.4	
NB	25.0	1.7	
Total des zones naturelles urbanisables	32.	2.2	
NC	1233.5	79.8	
ND	<del>135.5</del> 135.7	8.8	
Total des zones naturelles protégées	<del>1369.</del> 1369.2	88.6	
<b>Total général</b>	<b>1544.</b>	<b>100</b>	

La superficie des parties boisées protégées est de 68 hectares 30 soit 4.4% de la superficie de la Commune.

## b. Le règlement

Les ajouts/suppressions et modifications suivants sont effectués au règlement (en rouge) :

### Page 10 – Avant modification

10

UC

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

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

###### ARTICLE UC.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerces ou de bureaux et d'artisanat sans nuisances.
- L'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes.
- Les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les groupes de garages individuels ne comportant pas plus de deux unités en front à rue, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

###### ARTICLE UC 2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.
- Les installations et constructions destinées à une activité professionnelle, lorsque cette activité est susceptible de causer une gêne pour les habitations voisines.
- Les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation.
- Les terrains destinés à des hébergements légers de loisirs.

### Page 10 – Après modification

10

UC

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

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

###### ARTICLE UC.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerces ou de bureaux et d'artisanat sans nuisances.
- L'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes.
- Les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les groupes de garages individuels ne comportant pas plus de deux unités en front à rue, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

- En secteur UCi\*, le premier niveau de plancher des constructions doit se trouver à 50 cm au-dessus de tout point du terrain naturel, même dans le cas d'une reconstruction après sinistre.

###### ARTICLE UC 2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.
- Les installations et constructions destinées à une activité professionnelle, lorsque cette activité est susceptible de causer une gêne pour les habitations voisines.
- Les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation.
- Les terrains destinés à des hébergements légers de loisirs.

\*En secteur UCizh, sont autorisés :

- toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui compromet l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau.
- Les extensions. Celles-ci devront se trouver à 50 cm au-dessus de tout point du terrain naturel.

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front à rue.
- Le stationnement des caravanes, lorsqu'il se produit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements des sols autres que ceux indiqués à l'article UC 1.

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

##### ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible.

La construction dite "en marteau" de deux maisons d'habitation l'une derrière l'autre est interdite sur une même unité foncière.

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 maisons individuelles ou 1.500 m<sup>2</sup> de plancher et permettre le demi-tour des véhicules d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

##### ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front à rue.
- Le stationnement des caravanes, lorsqu'il se produit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements des sols autres que ceux indiqués à l'article UC 1.

**- En secteur UC1, la réalisation de sous-sols est interdite.**

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

##### ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible.

La construction dite "en marteau" de deux maisons d'habitation l'une derrière l'autre est interdite sur une même unité foncière.

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 maisons individuelles ou 1.500 m<sup>2</sup> de plancher et permettre le demi-tour des véhicules d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

##### ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.



ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une seule limite séparative, soit en retrait de celle-ci.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Elle sera ramenée à 2 mètres pour les constructions n'ayant aucune ouverture sur ce retrait.

Pour les opérations groupées : lotissements ou groupes d'habitations, les règles seront celles du plan de composition approuvé.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de dispositions retenues.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitations est fixé à trois, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau de la voirie de plus de 0.60 m, sauf en cas de dénivelé important du terrain naturel.

Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une seule limite séparative, soit en retrait de celle-ci.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Elle sera ramenée à 2 mètres pour les constructions n'ayant aucune ouverture sur ce retrait.

Pour les opérations groupées : lotissements ou groupes d'habitations, les règles seront celles du plan de composition approuvé.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de dispositions retenues.

- En secteur UCi, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la parcelle.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitations est fixé à trois, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau de la voirie de plus de 0.60 m, sauf en cas de dénivelé important du terrain naturel.

Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerces ou de bureaux et d'artisanat sans nuisances.
- L'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes.
- Les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les groupes de garages individuels ne comportant pas plus de deux unités en front à rue, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

ARTICLE UD 2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclarations susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.
- Les installations et constructions destinées à une activité professionnelle, lorsque cette activité est susceptible de causer une gêne pour les habitations voisines.
- Les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation.
- Les terrains destinés à des hébergements légers de loisirs.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front à rue.
  - Le stationnement des caravanes, lorsqu'il se produit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

- Les constructions à usage d'habitation.\*
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerces ou de bureaux et d'artisanat sans nuisances.
- L'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes.
- Les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les groupes de garages individuels ne comportant pas plus de deux unités en front à rue, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

ARTICLE UD 2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclarations susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.
- Les installations et constructions destinées à une activité professionnelle, lorsque cette activité est susceptible de causer une gêne pour les habitations voisines.
- Les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation.
- Les terrains destinés à des hébergements légers de loisirs.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front à rue.
  - Le stationnement des caravanes, lorsqu'il se produit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

\*En secteur UDI, le premier niveau de plancher des constructions doit se trouver à 50 cm au-dessus de tout point du terrain naturel, même dans le cas d'une reconstruction après sinistre.

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements des sols autres que ceux indiqués à l'article UD 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible.

La construction dite "en marteau" de deux maisons d'habitation l'une derrière l'autre est interdite sur une même unité foncière.

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasses ne pourront desservir plus de 10 maisons individuelles ou 1.500 m<sup>2</sup> de plancher et permettre le demi-tour des véhicules d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

a) Eaux usées : Etant donné qu'il n'existe pas de réseau collectif d'évacuation des eaux usées, l'assainissement autonome des constructions est autorisé sous réserve du respect des dispositions du règlement sanitaire départemental.

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements des sols autres que ceux indiqués à l'article UD 1.

- En secteur UDI, la réalisation de sous-sols est interdite.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible.

La construction dite "en marteau" de deux maisons d'habitation l'une derrière l'autre est interdite sur une même unité foncière.

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasses ne pourront desservir plus de 10 maisons individuelles ou 1.500 m<sup>2</sup> de plancher et permettre le demi-tour des véhicules d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

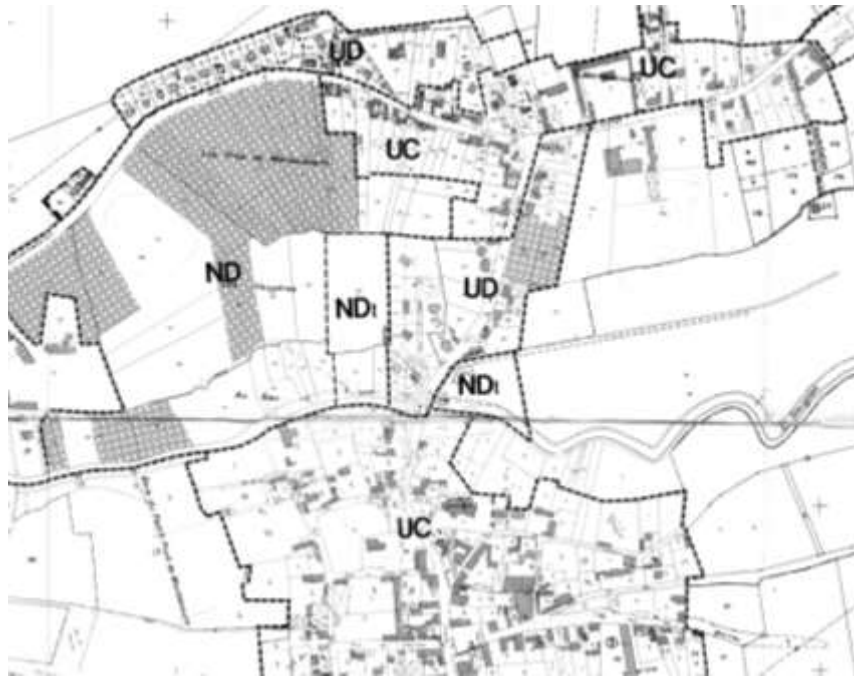
Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

a) Eaux usées : Etant donné qu'il n'existe pas de réseau collectif d'évacuation des eaux usées, l'assainissement autonome des constructions est autorisé sous réserve du respect des dispositions du règlement sanitaire départemental.

c. Le zonage

Plan de zonage 1/2000<sup>ème</sup> avant modification



Plan de zonage 1/2000<sup>ème</sup> après modification



