



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**TERRE DE PICARDIE**

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**5.1. Règlement**



# SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
<b>I. INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES</b>	<b>9</b>
DISPOSITIONS GENERALES	11
CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	13
CHAPITRE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	19
CHAPITRE 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	27
CHAPITRE 4. STATIONNEMENT	31
CHAPITRE 5. EQUIPEMENT ET RESEAUX	36
<b>III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES</b>	<b>41</b>
ZONE UA – CENTRE-BOURG ET MAISON DE VILLAGE	43
ZONE UBA – RESIDENTIEL COLLECTIF	49
ZONE UBB – RESIDENTIEL GROUPE	55
ZONE UBC – RESIDENTIEL ORGANISE	61
ZONE UBD – RESIDENTIEL DIFFUS	67
ZONE UE - EQUIPEMENTS	73
ZONE UAE – ACTIVITES ECONOMIQUES	79
ZONE 1AU – A URBANISER	89
ZONE 2AU – A URBANISER FERMEE	95
ZONE A – AGRICOLE	99
ZONE N – NATURELLE	105
<b>V. LEXIQUE</b>	<b>111</b>



# I. INTRODUCTION

## Champs d'application du PLUi

Le présent plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) s'applique à l'ensemble des 43 communes de Terre de Picardie. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 du Code de l'urbanisme.

## Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de zonage.

Une zone est constituée par l'ensemble des unités foncières faisant l'objet d'une même vocation et sur lesquelles s'appliquent des dispositions particulières communes contenues dans le règlement du PLUi.

Une **zone** est éventuellement composée d'un ou plusieurs secteurs.

Un **secteur** est un ensemble de parcelles appartenant à une zone du PLUi auquel s'applique, outre des dispositions réglementaires valables pour toute la zone, des dispositions réglementaires spécifiques.

Selon la définition figurant à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et autres secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Selon la définition figurant à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser comprennent les secteurs à caractère agricole ou naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Selon l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, les zones agricoles, naturelles et forestières équipées ou non, comprennent les secteurs de la commune 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 agricole ou forestière, soit de leur caractère d'espaces agricoles ou naturels.

### 1/ Les zones urbaines mixtes et résidentielles

**UA 1 et UA 2**, Cœur de ville et village

**UB a, UB b, UB c et UB d**, Résidentielle à dominante d'habitat

**UH**, Hameau

### 2/ Les zones urbaines d'activités, d'équipements

**UE**, équipements

**UAE** activités économiques

### 3/ Les zones d'urbanisation future

**1AU**, zone de projet ouverte à l'urbanisation qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP)

**2AU**, zones fermées à l'urbanisation

### 4/ Les zones agricoles et naturelles

**A**, agricole

**N**, naturelle

Les documents graphiques comportent également des prescriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés
- aux secteurs de projet (OAP)
- à la mixité sociale et fonctionnelle
- à la prévention des risques,
- à la protection du patrimoine bâti et paysager

### Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

### Organisation et contenu du présent règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les autorisations d'occupation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme.

Le présent règlement est organisé en 6 parties :

- **Partie 1** : Introduction
- **Partie 2** : dispositions communes
- **Partie 3** : dispositions applicables aux zones urbaines, à urbaniser et aux zones agricoles et naturelles
- **Partie 5** : Lexique
- **Partie 6** : Annexes

## Utilisation du présent règlement

### Identification des dispositions du règlement graphique :

**ETAPE 1 :** Consulter le document graphique du règlement (plan de zonage) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *emplacement réservé*, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

**ETAPE 2 :** Consulter les annexes du dossier de PLUi relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté

**ETAPE 3 :** Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur.

### Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions communes (Partie 2 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 3, 4, 5 et 6 du règlement)
- Le lexique du PLUi qui précise les définitions pour l'application des règles.

## II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES



## DISPOSITIONS GENERALES

### PORTÉE DU RÉGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

---

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLUi, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
  - aux périmètres de travaux publics,
  - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
  - à la réalisation de réseaux,
  - aux routes à grande circulation.
3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLUi, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLUi.
4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLUi, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
5. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
6. Règles de construction : tout bâtiment créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.

Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme intercommunal pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

### Adaptations mineures

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Peut également être autorisée sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### Constructions existantes non conformes aux règles du PLUi

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, n° 79530 du 27/05/88).

### Clôture et ravalements

Les clôtures et travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable sur le territoire des communes en application des délibérations adoptées par les conseils municipaux des communes concernées.

### Démolitions

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable sur le territoire des communes, en application des délibérations adoptées par les conseils municipaux des communes concernées. Le permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des monuments et des sites.

### Dérogation aux règles du PLUi

En dérogation du 2° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Caravanes

Conformément à l'article R.111-47 du Code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Conformément à l'article R.111-48 du Code de l'urbanisme, l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
- Dans les bois, forêts et parcs classés par le PLUi comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5,
- Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
  - Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
  - Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

#### Emplacements réservés

Sur les emprises foncières classées en emplacement réservé sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.

#### Occupations et utilisations des sols interdites ou autorisées sous conditions

##### En toutes zones, sont autorisés :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient :
  - Sans effets à l'égard des risques et nuisances de l'activité existante ;
  - de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Des extensions dans le cadre de réhabilitation d'une construction existante régulièrement édifiées non conformes au règlement.

### **En toutes zones sont interdits :**

- Les installations classées soumises à déclaration sauf en zones UAE et en sous-secteur Ac ou si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone ;
- Les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves, non liés à une activité autorisée ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules (hors stockage de véhicules agricoles), garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- Les constructions nouvelles dispensées de toute formalité selon l'article R 421-2 du code de l'urbanisme ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **Inconstructibilité au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme**

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L.111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe des voies sur une profondeur de 100 m pour les autoroutes et 75 m pour les voies à grande circulation identifiées par arrêté préfectoral en dehors des secteurs déjà urbanisés.

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas (selon l'article L111-7 du code de l'urbanisme) :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **Inondation par débordement des cours d'eau**

Dans les zones soumises au risque d'inondation par débordement des cours d'eau, non concernées par une servitude d'utilité publique de type Plan de Prévention des Risques (PPR, PPRn, PPRi) :

Sont interdits toute construction et tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux et d'aggraver le risque inondation, ou de subir des dégradations du fait d'une inondation ; les murs bahuts et clôtures pleines y sont interdits ;

Sont interdits les sous-sols ;

Les planchers habitables les plus bas et les accès de constructions neuves, y compris les accès aux garages, doivent être calés à 30 cm au moins au-dessus de la cote du niveau du terrain naturel et de la chaussée la plus proche.

## Inondation par remontées de nappes phréatiques

Dans les zones soumises au risque d'inondation par remontée de nappes (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLUi), des méthodes constructives adaptées doivent être employées afin de prévenir toute inondation par remontée de nappes, et notamment l'utilisation de drains, de radiers... Le comblement de puits existants est interdit.

## Inondation par ruissellement des eaux pluviales

Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration, les règles inscrites ci-dessous sont compatibles avec celui-ci.

Si un projet d'aménagement est traversé par un axe de ruissellement identifié sur le plan, le pétitionnaire pourra réaliser des relevés topographiques précis du site permettant de préciser l'existence, la trajectoire de l'axe d'écoulement et son emprise.

Afin d'éviter de générer de nouveaux risques, les axes de ruissellement identifiés sur les documents graphiques du PLUi doivent être laissés libres de tout aménagement susceptible de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou de constituer un obstacle aux écoulements. Les règles suivantes s'appliquent le long des axes de ruissellement naturels :

- sur une largeur de 10 mètres (5 mètres de part et d'autre de chaque axe), sont interdits toute construction et tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements et d'aggraver le risque inondation, ou de subir des dégradations du fait d'une inondation ; les murs bahuts et clôtures pleines y sont interdits ;
- sur une largeur de 20 mètres (10 mètres de part et d'autre de chaque axe) :
  - les sous-sols sont interdits ;
  - les planchers habitables les plus bas et les accès de constructions neuves, y compris les accès aux garages, doivent être calés à 30 cm au moins au-dessus de la cote du niveau du terrain naturel et de la chaussée la plus proche.

Pour les constructions existantes traversées par un axe de ruissellement, en cas de risque de ruissellement avéré, aucuns travaux de nature à aggraver l'exposition au risque ou visant à reconstruire à l'identique ne peut être réalisé. Il est ainsi préconisé de démolir les constructions existantes concernées.

De plus, au sein des zones à risque vis-à-vis du ruissellement identifiées sur les documents graphiques du PLUi :

- les sous-sols sont interdits ;
- les planchers habitables les plus bas et les accès de constructions neuves, y compris les accès aux garages, doivent être calés à 30 cm au moins au-dessus de la cote du niveau du terrain naturel et de la chaussée la plus proche.

## Limitation de la constructibilité au titre des anciennes carrières souterraines

Dans les secteurs concernés, des prescriptions doivent être prises afin d'assurer la stabilité des constructions dans le cadre d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

## Limitation de la constructibilité au titre du risque de retrait gonflement des argiles

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLUi, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

*« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet. »*

*Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.*

*L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.*

*Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.*

*Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.*

*Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.*

*Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »*

## Inconstructibilité au titre de la prévention des risques technologiques

Dans les périmètres concernés identifiés sur les documents graphiques, toutes nouvelles constructions à destination ou sous-destination d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, d'autres activités du secteur tertiaire, d'artisanat de commerces de détail, d'exploitation agricole ou forestière sont interdites.

Seules sont autorisées les annexes et les extensions limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

## Limitation de la constructibilité liée au captage d'eau potable

Dans les secteurs identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du captage.

## Limitation de la constructibilité au titre de la prévention des risques sanitaires ou technologiques au titre de l'article R-151-34 du Code de l'Urbanisme

Cette disposition graphique est reportée sur le plan de zonage de la commune d'Harbonnières et concerne un rayon autour de l'usine désaffectée SPCH (Société des Produits Chimiques d'Harbonnières, classée ICPE par arrêté préfectoral du 18 décembre 2003), ainsi qu'autour d'autres sites sensibles du fait de leur proximité à la friche : le silo d'Harbonnières et un site d'exploitation agricole.

A l'intérieur de ces périmètres, aucune nouvelle construction n'est autorisée. L'évolution des constructions existantes (annexes et extensions) est autorisée dans le respect des règles de la zone.

## Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles au titre de l'article L.111-3 du Code Rural

A l'intérieur des périmètres concernés par la réciprocité autour des bâtiments agricoles au titre de l'article L.111-3 du code rural, la constructibilité est limitée par l'application d'un principe de précaution en matière de nuisances sonores, olfactives et visuelles.

Toute nouvelle construction et extension, à destination ou sous destination autre qu'une exploitation agricole autorisée dans la zone est conditionnée à la connaissance préalable de l'existence de l'exploitation agricole implantée à proximité.

## Ouvrages RTE ou Gaz

Des ouvrages RTE sont présents sur le territoire et reportés dans les annexes servitudes.

Les règles spécifiques de prospect et d'implantation inscrites par zone ci-après ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les annexes servitudes et mentionnées dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transports d'Electricité « HTB » sont autorisés dans toutes les zones et son gestionnaire RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Des ouvrages NaTran (gaz) sont présents sur le territoire et reportés dans les annexes servitudes. Les distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation sont indiquées dans les annexes servitudes.

Sont admis dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages

techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

## Mixité fonctionnelle et sociale

---

### Linéaire de diversité commerciale au titre du L. 151-16 du Code de l'urbanisme

Sur les linéaires de diversité commerciale identifiés sur le document graphique, le changement de destination d'un rez-de-chaussée sur rue vers la destination d'habitation est interdit.

### Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques du PLUi identifient, au sein des zones agricoles ou naturelles, des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers les sous-destinations suivantes : logement, restauration, hôtel, autre hébergement touristique, industrie liée à l'artisanat, entrepôt. Ce changement de destination est possible dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

## CHAPITRE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Divisions parcellaires et règles du lot par lot

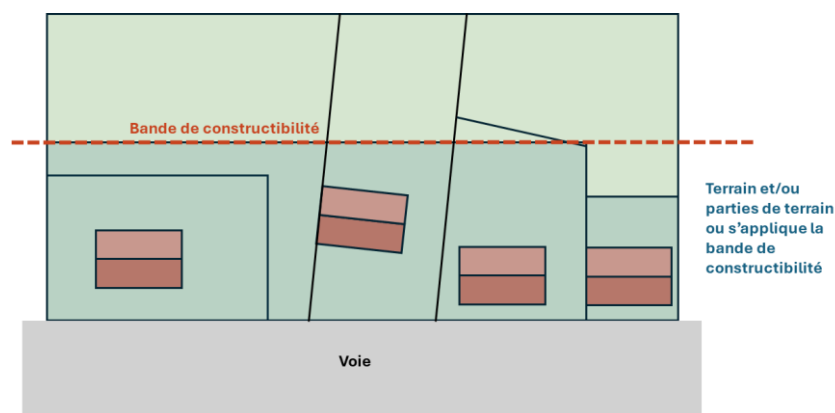
Les règles édictées aux titres 2, 3 et 4 du présent règlement sont appréciées au regard des futures divisions ou lots créés par le permis d'aménager ou de construire valant division, en dérogation à l'article R.151-21 du code de l'Urbanisme. Cette dérogation n'est pas applicable aux opérations d'aménagement et de programmation classées en zone 1AU.

*Rappel de l'article R.151-21 du code de l'Urbanisme : « (...) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».*

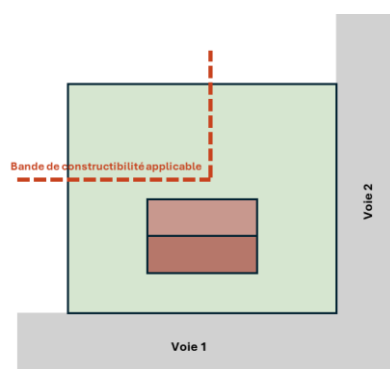
#### Bandes de constructibilité

Des bandes de constructibilité s'appliquent dans le cadre des règles d'emprise au sol, et de traitement des espaces libres.

L'ensemble des bandes s'applique aux seules unités foncières en bordure de voies et emprises réalisées ou à réaliser par une personne publique et des voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique ou non, à la date d'approbation du PLUi. Sont exclues de ces voies les servitudes de passage réciproques sur fond enclavé, ainsi que les voies de desserte interne résidentialisées.



Pour les terrains d'assiette situés à l'angle d'au moins deux voies, la bande de constructibilité s'applique à partir de toutes les voies.



### Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

En cas d'implantation des constructions situées sur une unité foncière comprise entre deux voies parallèles ou à l'angle d'au moins deux voies.

En cas de recul, la marge minimale de retrait imposée ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, il n'est pas fixé de règle.

Sont autorisés dans les marges de recul imposées par rapport aux voies et aux emprises publiques :

- Les voies et rampes d'accès ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves...) ;

### Implantation par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

En cas d'unité foncière située à l'angle d'au moins deux limites attenantes à la zone A et/ou N, la marge de retrait imposée ne s'applique que sur l'une des limites. Pour les autres limites, la distance de retrait sera conforme à la règle générale.

Sont autorisés dans les marges de retrait imposées par rapport aux limites séparatives :

- Les voies et rampes d'accès ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves...) ;

### Cours communes

Au titre de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, en cas de création de servitude dite de cour commune, ce sont les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière qui s'appliquent.

### Règles spécifiques pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Afin de faciliter la réalisation de constructions et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle au titre des chapitres 2, 3 et 4 du présent règlement.

### Annexes/abris légers

L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) sont autorisées dans les marges de retrait imposées sous réserve que :

- L'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup> maximum ;
- La hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut ;
- La façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouverture créant des vues.

Il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation :

- Entre une construction annexe et une construction principale ;
- Entre deux annexes sur une même unité foncière ;
- Entre une construction annexe et une piscine.

### Règle relative à l'implantation des piscines

Les piscines couvertes doivent respecter les règles générales applicables aux constructions.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement des voies ou des limites séparatives.

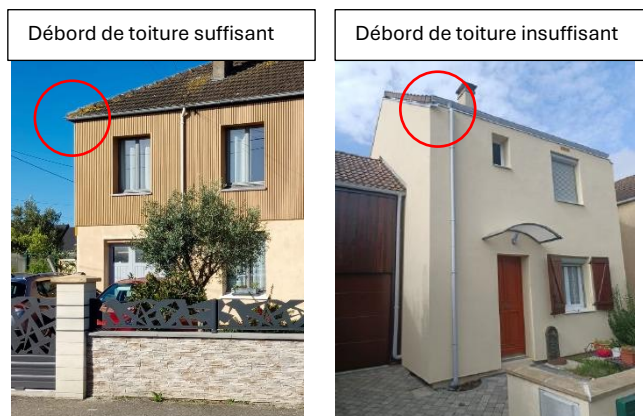
### Isolation thermique par l'extérieur

Une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation du présent règlement peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur lorsque celle-ci est autorisée.

L'isolation par l'extérieur devra également garantir un débord de toiture suffisant de façon à éviter les éventuelles infiltrations d'eau.

Il est à noter qu'une isolation par l'extérieur peut être refusée au regard des dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions.

L'isolation par l'extérieur avec des matériaux d'aspect plastique est interdite.



### Application du règlement aux constructions existantes régulièrement édifiées non conformes au présent règlement

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité (respecter la règle partiellement ou totalement) ou sont sans effet à leur égard.

### Aspect extérieur des constructions

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En complément du présent règlement, un cahier de recommandations architecturales et paysagères est annexé au présent règlement.

### Volumétrie des constructions

Les volumes des constructions doivent demeurer simples.

Les extensions de construction existantes et les constructions annexes, devront s'intégrer architecturalement avec l'existant, tant par les matériaux, les couleurs que par la volumétrie.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, le rythme des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

### Aspect des constructions

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

### Façades

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Les murs formant pignon apparent doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

### Toitures

Le choix des matériaux de couverture doit assurer une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures-terrasses d'une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> des constructions à destination d'habitation devront être végétalisées sur au moins 50 % de la surface de la toiture et/ou comporter un dispositif de production d'énergies renouvelables.

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions à destination d'habitation au sein de la zone UA, sauf pour les extensions des constructions existantes et les constructions annexes.

Pour les toitures terrasses des constructions à destination autre que l'habitation, les dispositions de l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation doivent être respectées.

Le couronnement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que les souches de cheminées et ventilation, cage d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

## **Clôtures**

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

### Les clôtures sur rue

La clôture sur rue participe pleinement à la qualité du paysage de la rue. A ce titre, la clôture sur rue, dans ses proportions et le choix de son traitement (conception, composition, matériaux, couleurs...), s'harmonise avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Sa conception permet également d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique et la construction participe à l'ambiance de la rue.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2 mètres à partir du sol naturel existant avant travaux ou du niveau du trottoir. Toutefois, les éléments de portail, de portillon, les piliers, ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes, peuvent atteindre une hauteur maximale de 2.70 m.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition.

Une attention particulière est portée aux clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon, brique...) dans la recherche de leur valorisation, dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Les matériaux de clôture massifs existants (pierre, brique, ...) ne pourront pas être recouverts, enduits ni peints.

A contrario, tout matériau nécessitant d'être recouvert doit être enduit ou peint, il ne peut être laissé à nu.

Les clôtures pleines en béton (plaques de béton) sont interdites.

Les coffrets des concessionnaires doivent être intégrés à la clôture sur rue.

En outre, des dispositions spécifiques sont prévues au sein du secteur de plan masse de la ZAC Haute-Picardie à Estrées-Deniécourt et se substituent le cas échéant à celles-ci-dessus.

### Les clôtures en limite séparatives

En limites séparatives, les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur à compter du niveau du terrain naturel, sur l'emprise de l'implantation de la clôture.

Les clôtures implantées en limite d'une zone agricole ou naturelle doivent présenter un caractère végétal et une perméabilité permettant le ruissellement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

### **Éléments techniques**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction.

Les locaux annexes et les ouvrages techniques au sens des dispositions de la définition de la hauteur doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux et ouvrages doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

### **Interventions sur des constructions existantes**

Outre les règles présentées ci-avant, les constructions existantes doivent respecter les dispositions suivantes :

#### **Principes généraux**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Pour les constructions anciennes, le maintien des matériaux anciens à nu (brique, pierre) et des éléments de décor est préconisé : linteaux, appuis de fenêtre, soubassements, couronnements, corniches, etc.

### **Façades**

Le long des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage, les devantures commerciales devront prendre en compte les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la façade et doivent être adaptés à l'architecture de la construction ;
- Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti ;
- Sauf impossibilité d'ordre technique ou architectural, les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie. Les dispositifs de protection doivent en outre privilégier une transparence visuelle maximale ;
- Le rez-de-chaussée de la construction doit comporter à minima autant de vides (ouvertures) que de pleins pour garantir sa transparence.

### **Ravalement**

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de la construction. A ce titre, doivent être employés, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir et/ou de mettre en valeur ou de restaurer les décors structurels et ornementaux et les éléments de modénature.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- L'environnement direct de la construction ;
- La surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

### Performance énergétique et environnementales

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée dans la mesure du possible.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### Ensemble bâti ou bâtis patrimoniaux au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé doit être exceptionnelle et directement liée à des impératifs de sécurité et/ou de salubrité ;
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Afin de préserver les éléments de composition architecturale d'origine, de modénature et l'aspect des matériaux, les travaux d'isolation devront être réalisés par l'intérieur de la construction ;
- Les dispositifs et équipements techniques tels que les capteurs solaires, les systèmes de chauffage, les systèmes d'extraction et d'aération sont intégrés à la construction ;
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine ;
- Tout aménagement ou extension des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction ;
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont autorisées à condition de conserver et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment et son architecture d'origine ;
- Lorsque qu'il existe sur l'unité foncière ou sur l'une des unités foncières contiguës, une construction repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des

bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective de ne pas dénaturer ce patrimoine en termes de style architectural et de matériaux utilisés.

#### Mur repéré au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Toute restauration de mur repéré sur le plan de zonage doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.

Des ouvertures sur des murs pleins en pierre pour créer des accès sont autorisées sous réserve de conserver la composition d'origine de la clôture.

#### Chemins au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme

En application des articles L151-38 et R 151-48-1° du Code de l'urbanisme, figurent aux plans de zonage les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétons ou itinéraires cyclables. Leur tracé est indicatif et permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue. Il est interdit de clore un chemin identifié à ce titre.

## CHAPITRE 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Alignement d'arbres et arbres remarquables identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables et d'alignements d'arbres identifiés sur le document graphique sauf pour des motifs sanitaires dûment justifiés par un diagnostic phytosanitaire ou de sécurité des personnes et des biens ou dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général.

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession.

En cas de coupe, il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement.

En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par un sujet de développement comparable à maturité et de même essence. Une essence différente peut être admise si elle présente une meilleure résistance ou une meilleure adaptation au contexte.

Toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation. Dans un rayon de 5 mètres autour du pied d'un arbre ou de chaque arbre d'un alignement repérés par le document graphique, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

### Espaces boisés classés au titre du L. 113-1 du Code de l'urbanisme

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, chablis ou morts ;
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées.

### Espace paysager protégé identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces paysagers protégés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Toute construction ou aménagement y est interdit. Seuls sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
- Les travaux et dispositifs nécessaires à l'assainissement autonome ;
- Les exhaussements, remblais, affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un aménagement paysager (merlons, noue...)
- Les constructions annexes légères, sans fondation ou soubassement ;
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres légères, etc. ;
- Les coupes et abattages d'arbres à condition d'une replantation (arbre, arbuste, haie, plantations) et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;
- Les clôtures\* ajourées permettant le passage de la petite faune (grillage à maille lâches ou percements ponctuels de 15 cm sur 15 cm minimum) ;
- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les espaces de stationnement, sous réserve qu'ils soient traités avec un revêtement perméable ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- Les ouvrages et aménagements des services publics et d'intérêt général (bassin de gestion des eaux pluviales, canalisations, local technique ...).
- une réserve incendie par unité foncière,
- une piscine non couverte par unité foncière

### Haies protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage du PLUi identifie des haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Les haies existantes ainsi repérées sur le plan de zonage ne doivent en aucun cas être supprimées. Elles doivent être maintenues en l'état ou a minima recrées en privilégiant des essences locales et variées adaptées à la fonction écologique, hydraulique, paysager de la haie.

### Traitement des espaces non bâtis

Les espaces libres du terrain doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 4 du présent règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

L'espace compris dans la marge de recul, lorsque la construction est implantée en recul, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale.

L'espace situé entre la limite séparative de fond de parcelle et la ou les constructions doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour créer un écran vis à vis des terrains voisins.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager ou perméable.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

#### Plans d'eau et cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdites tous les occupations ou aménagements (y compris les murs de clôture pleins) de nature à altérer les cours d'eau, les plans d'eau ou leurs berges.

Toute nouvelle construction principale doit être implantée à une distance minimum de retrait de 5 mètres à compter des berges des cours d'eaux ou plans d'eau.

La construction de sous-sols est interdite à moins de 15 mètres des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

#### Zones humides et mares identifiées au plan de zonage au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

##### **De plus, sont interdits :**

- Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la fonction et la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- Le drainage, le remblaiement, le déblai, les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

##### **Toutefois, sont autorisés :**

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par

terrassment et évacuation hors site, création de mares par terrassment en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion, à l'ouverture ou à la fermeture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, clôture perméable etc.).

## CHAPITRE 4. STATIONNEMENT

### Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

---

En application des articles L151-34 et L151-35 du Code de l'Urbanisme, Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme intercommunal, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme intercommunal.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme intercommunal, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### Normes de stationnement

---

#### **De manière générale :**

Il doit être créé sur l'unité foncière le nombre de places de stationnements suffisant pour les besoins des usagers de la construction.

Au titre de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peut être réalisée sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Par ailleurs, au titre du même article, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle, le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en-dehors des voies publiques.

Le nombre minimum de places de stationnement nécessaires à toute opération sera arrondi au nombre entier supérieur.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des constructions existantes y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la

création de Surface De Plancher (SDP) supplémentaire, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

### Stationnement des véhicules automobiles et de deux roues motorisées

Destinations	Sous-destinations	Nombre minimum d'emplacements
HABITATION	<b>Logement</b>	2 places par logement Pour les opérations de logements sociaux : 1 place par logement
	<b>Hébergement</b>	1 place pour 5 logements ou chambres
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SDP
	<b>Activités de services avec accueil d'une clientèle</b>	
	<b>Cinéma</b>	
	<b>Commerce de gros</b>	
	<b>Restauration</b>	
	<b>Hôtel</b>	1 place par chambre
	<b>Autre hébergement touristique</b>	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	<b>Bureau</b>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de SDP au-delà des premiers 100 m <sup>2</sup> de SDP
	<b>Industrie</b>	1 place pour 500 m <sup>2</sup> de SDP
	<b>Entrepôt</b>	
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Nombre nécessaire au besoin de l'activité : usagers, visiteurs, employés
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<b>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</b>	Nombre nécessaire au besoin de l'équipement : usagers, visiteurs, employés
	<b>Etablissements d'enseignement, de</b>	

Destinations	Sous-destinations	Nombre minimum d'emplacements
	santé et d'action sociale	
	Équipements sportifs	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

### Stationnement des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les parcs de stationnement,

- d'une construction neuve à destination principale d'habitation groupant au moins deux logements,
- destinés aux salariés d'un bâtiment neuf à destination principale industrielle ou tertiaire,
- destinés aux agents ou aux usagers d'un bâtiment neuf accueillant un service public,

doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

### Stationnement des deux roues non motorisés (vélos)

Ces règles sont édictées suivant le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et un arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

Les obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction (à l'exception de la destination « Habitation » lorsque la construction compte moins de deux logements),
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places,
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile faisant l'objet de travaux présente une capacité d'au moins 10 places.

Destinations		Seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
HABITATION	<b>Logements</b>	1 emplacement par logement
	<b>Hébergement</b>	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS  PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	<b>Industrie</b>	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places)
	<b>Entrepôt</b>	
	<b>Bureau</b>	
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	10 % de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	10 % de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
	<b>Restauration</b>	10 % de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	<b>Commerce de gros</b>	
	<b>Activités de services avec accueil d'une clientèle</b>	
	<b>Hôtels</b>	
	<b>Autres hébergements touristiques</b>	
	<b>Cinéma</b>	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<b>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</b>	15 % de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places)

Destinations		Seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	
	<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	15 % de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places) 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places)
	<b>Salles d'art et de spectacles</b>	10 % de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	<b>Équipements sportifs</b>	
	<b>Lieux de culte</b>	
	<b>Autres équipements recevant du public</b>	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	<b>Exploitation agricole</b>	Non réglementé
	<b>Exploitation forestière</b>	

Les emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent respecter les règles suivantes :

- l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés,
- les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que la construction ou l'ensemble de l'opération,
- l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne peut en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, etc.),

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m<sup>2</sup> minimum, hors espace de dégagement.

## CHAPITRE 5. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de la collecte des déchets ménagers.

#### Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité et d'une largeur minimale en tous points (y compris dans le cas d'un chemin d'accès desservant le site).

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de leur nombre, de la nature et de l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic des piétons ou des véhicules.

La création d'accès communs à plusieurs logements peut être imposée pour garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de sécurité pour les usagers de la voie publique.

Les accès véhicules doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

De même, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

Le nombre d'accès est limité à ce qui est strictement nécessaire pour assurer une bonne desserte du terrain et des constructions, les accès inutiles ou superflus peuvent être interdits.

Les accès doivent créer le minimum de perturbation pour le stationnement public existant ainsi que pour les plantations d'alignement existantes sur le domaine public.

#### Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des piétons ou des véhicules.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

#### 4.3. Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de

manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de voie spécifiques aux vélos.

Les voies en impasse desservant plus de 2 logements, doivent être aménagées avec une aire de retournement prenant la forme d'un espace giratoire, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans nécessiter plusieurs manœuvres, notamment en ce qui concerne les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.

#### 4.4. Voies privées destinées à être cédées à la commune ou communauté de communes

##### Desserte par les réseaux

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements associés en vigueur sur le territoire de Terre de Picardie.

##### Alimentation en eau potable

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation légalement autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

##### Assainissement

###### Assainissement des Eaux Usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées et doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

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

###### Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques a le droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des

capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

### **Assainissement des Eaux Usées Non domestiques**

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus d'être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra être défini conformément à la réglementation en vigueur.

### **Gestion des eaux pluviales**

Tout projet d'aménagement doit respecter les règles imposées par le zonage pluvial intégré en annexe du PLUi.

Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer à la notice et aux cartes du zonage pluvial pour connaître l'ensemble des règles s'appliquant à un projet d'aménagement.

La gestion des eaux pluviales doit être intégrée à la réflexion dès la première phase de conception d'un projet d'aménagement, afin de faciliter le respect des règles et principes énoncés ci-après.

Tout projet d'aménagement doit éviter autant que possible l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon intégrée aux aménagements réalisés, c'est-à-dire en infiltrant les eaux pluviales à la source, en privilégiant les solutions multifonctionnelles (superposant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à d'autres usages) et en limitant autant que possible les installations dédiées uniquement à la gestion des eaux pluviales (telles que des nouveaux réseaux de collecte enterrés, des bassins de rétention monofonctionnels ou des ouvrages de rétention enterrés).

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être gérées par infiltration au sein du projet d'aménagement, sans rejet :

- sur les zones prioritaires (cf. règlement graphique) : jusqu'à une pluie de période de retour 50 ans au minimum ;

- en dehors des zones prioritaires : jusqu'à une pluie de période de retour 30 ans au minimum.

Si des contraintes techniques ou réglementaires, des risques ou des aléas indépendants du projet ne permettent pas la gestion par infiltration des eaux à la parcelle, le raccordement des eaux sur un exutoire (milieu naturel ou réseau public) pourra être éventuellement autorisé, sous conditions fixées par le gestionnaire de l'exutoire. Ce raccordement au réseau public ne sera autorisé que si le pétitionnaire démontre la nécessité d'y avoir recours. Les conditions de mise en œuvre et les dérogations possibles sont précisées dans la notice du zonage pluvial.

Dans tous les cas, tout projet doit a minima gérer à la parcelle, par infiltration, évapotranspiration et/ou utilisation, un volume minimal de 20 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé, correspondant aux pluies courantes.

Tout projet d'aménagement doit anticiper les conséquences des pluies exceptionnelles et faire en sorte que les débordements des dispositifs de gestion des eaux pluviales se fassent selon le parcours à moindre dommage pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### Desserte téléphonique, réseau de communications numériques, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Les constructions ou installations bénéficiant d'un réseau autonome ou ne nécessitant pas de raccordement, ne sont pas soumises à la règle ci-dessus.

### Gestion des déchets

---

Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte en vigueur à l'échelle du territoire.

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées devront disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES



## Zone UA – Centre-bourg et maison de village

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

La zone UA correspond aux centres-bourg et de village, et aux bâtiments anciens. Elle est composée de deux secteurs :

- **Le secteur UAa** correspond aux formes d'habitats anciens et de maisons de centre-bourg, accueillant parfois un commerce ou une activité en rez-de-chaussée.
- **Le secteur UAb** correspond aux formes d'habitats anciens et maisons de village moins hautes ou denses que les maisons de centre-bourg.

## CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

**Code couleur :**

Sous destination autorisée dans la zone	Sous destination autorisée sous condition dans la zone	Sous destination interdite dans la zone
---	--	---

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie	X		à condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Entrepôt	X		A condition de dépendre d'une activité principale autorisée.
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

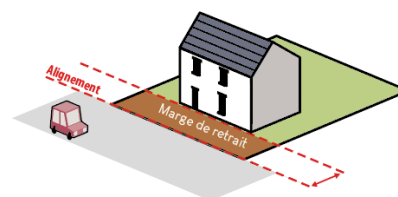
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		À condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Équipements sportifs	X		
Lieu de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	X		À condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Exploitation forestière	X		

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1 – Implantation des constructions par rapport à l’alignement

Les constructions seront implantées **à l’alignement ou en recul**.

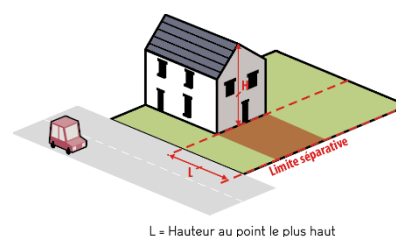
**En cas de recul**, celui-ci sera aligné sur le recul dominant des constructions avoisinantes.



### 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

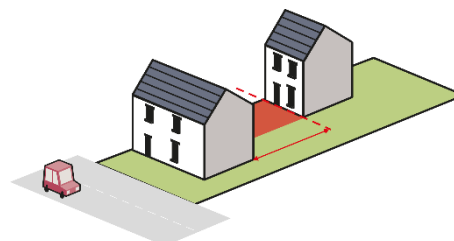
Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

**En cas de retrait**, la distance minimale sera égale à la hauteur de la construction principale ( $L=H$ ).



### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Les constructions principales devront respecter entre elles **un retrait minimal égal à la hauteur de la plus haute construction** ( $L=H$ ).



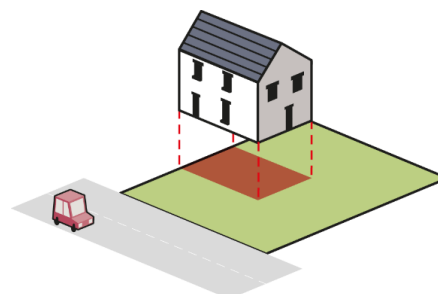
### 2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

**En secteur UAa**, l’emprise au sol bâtie maximale est fixée à :

- 80 % dans une bande de 0 à 40 mètres par rapport à l’emprise publique.
- 20 % au-delà de la bande de 40 mètres.

**En secteur UAb**, l’emprise au sol bâtie maximale est fixée à :

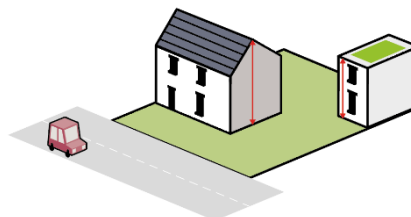
- 60 % dans une bande de 0 à 40 mètres par rapport à l’emprise publique.
- 5 % au-delà de la bande de 40 mètres.



## 2.5 – Hauteur maximale des constructions

**En secteur UAa**, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à **12 mètres**.

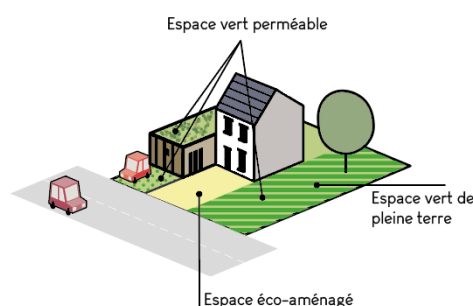
**En secteur UAb**, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à **9 mètres**.



## CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**En secteur UAa**, le pourcentage minimal du terrain traité en espaces verts de pleine terre est fixé à :

- **10 %** de la superficie du terrain **dans une bande de 0 à 40 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.
- **65 %** de la superficie du terrain au-delà de la bande de 40 mètres.



**En secteur UAb**, le pourcentage minimal du terrain traité en espaces verts de pleine terre est fixé à :

- **25 %** de la superficie du terrain **dans une bande de 0 à 40 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.
- **75 %** de la superficie du terrain au-delà de la bande de 40 mètres.

## CHAPITRE 4 – STATIONNEMENT

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*

## CHAPITRE 6 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*



## Zone UBa – Résidentiel collectif

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

La zone UBa correspond secteurs d'habitats de grands collectifs. Peu présents sur le territoire, il en existe à Chaulnes, Harbonnières et Rosières-en-Santerre.

## CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

**Code couleur :**

Sous destination autorisée dans la zone	Sous destination autorisée sous condition dans la zone	Sous destination interdite dans la zone
---	--	---

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail	X		A condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		A condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma		X	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie	X		A condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		À condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Équipements sportifs	X		
Lieu de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	X		À condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Exploitation forestière	X		

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

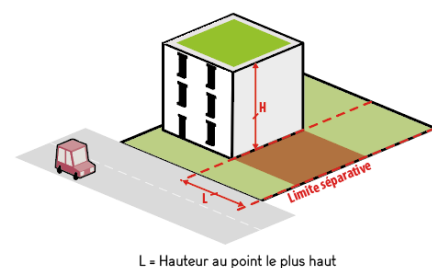
Les constructions seront implantées **en recul d'au moins 5 mètres**.

### 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

**En cas de retrait**, la distance minimale est fixée à :

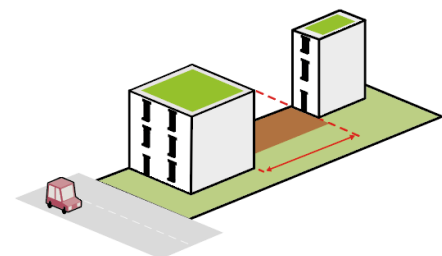
- **3 mètres** lorsque la construction ne génère ou ne masque aucune vue ;
- **6 mètres** lorsqu'au moins une vue existe ou est créée.



### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

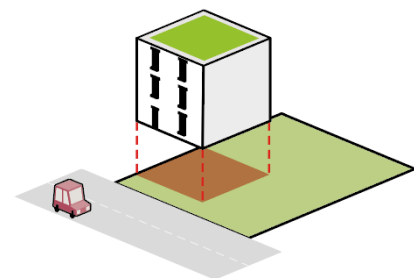
La distance minimale entre deux constructions est fixée à :

- **6 mètres** lorsque la construction ne génère ou ne masque aucune vue ;
- **12 mètres** lorsqu'au moins une vue existe ou est créée.



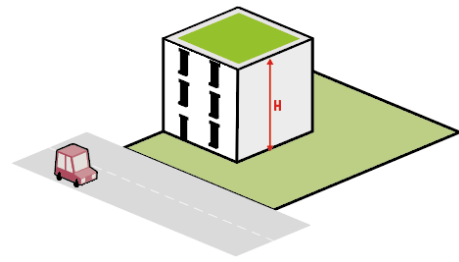
### 2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol bâtie maximale est fixée à **50 %** de la superficie du terrain.



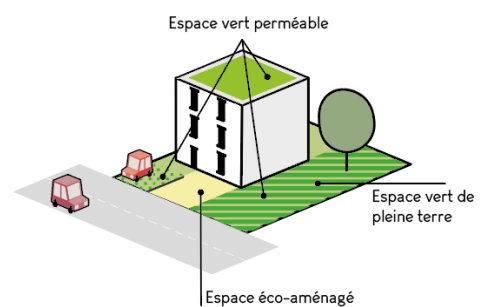
## 2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à **15 mètres**.



## CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le pourcentage minimal du terrain traité en espaces verts de pleine terre est fixé à **30 %** de la superficie du terrain.



## CHAPITRE 4 – STATIONNEMENT

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*

## CHAPITRE 6 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*



## Zone UBb – Résidentiel groupé

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

La zone UBb correspond aux maisons jumelées et d'aspect semblable.

## CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

**Code couleur :**

Sous destination autorisée dans la zone	Sous destination autorisée sous condition dans la zone	Sous destination interdite dans la zone
---	--	---

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail	X		A condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		A condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma		X	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie	X		A condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

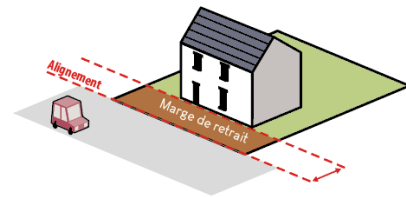
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		À condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Équipements sportifs	X		
Lieu de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	X		À condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Exploitation forestière	X		

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions seront implantées **à l'alignement ou en recul**.

**En cas de retrait**, le recul minimal de la construction est fixé à **5 mètres**.

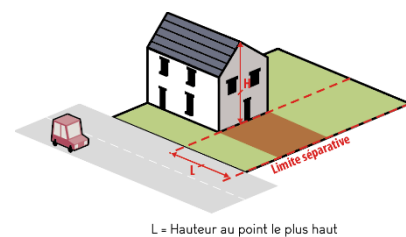


### 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

**En cas de retrait**, la distance minimale est fixée à :

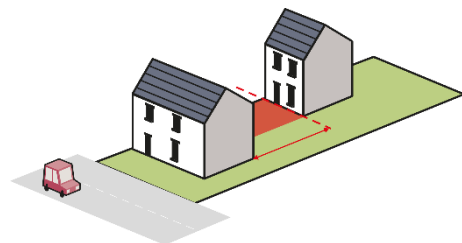
- **2 mètres** lorsque la construction ne génère ou ne masque aucune vue ;
- **4 mètres** lorsqu'au moins une vue existe ou est créée.



### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

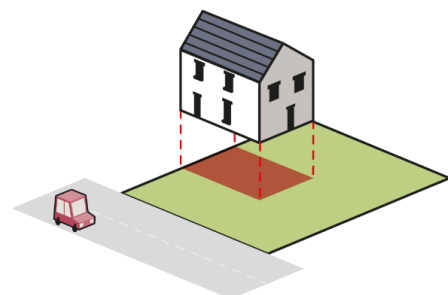
La distance minimale entre deux constructions est fixée à :

- **4 mètres** lorsque la construction ne génère ou ne masque aucune vue ;
- **8 mètres** lorsqu'au moins une vue existe ou est créée.



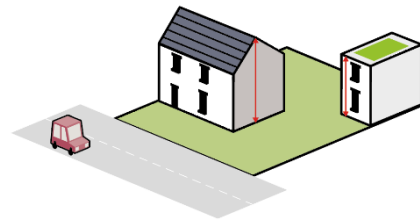
### 2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol bâtie maximale est fixée à **45 %** de la superficie du terrain.



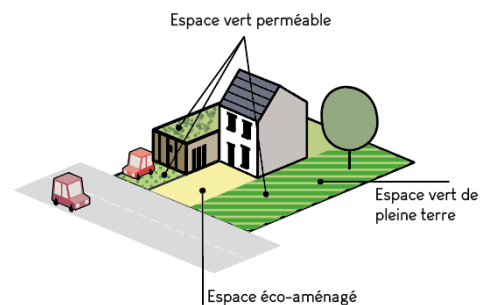
## 2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à **9 mètres**.



## CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le pourcentage minimal du terrain traité en espaces verts de pleine terre est fixé à **35 %** de la superficie du terrain.



## CHAPITRE 4 – STATIONNEMENT

Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».

## CHAPITRE 6 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».



## Zone UBc – Résidentiel organisé

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

La zone UBc correspond aux ensembles de maisons organisés en lotissement, le plus souvent implantés au centre de la parcelle.

## CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### Code couleur :

Sous destination autorisée dans la zone	Sous destination autorisée sous condition dans la zone	Sous destination interdite dans la zone
---	--	---

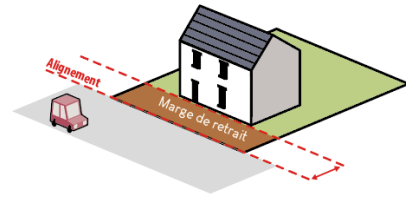
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail	X		A condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		A condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma		X	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie	X		A condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		À condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Équipements sportifs	X		
Lieu de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	X		À condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Exploitation forestière	X		

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions seront implantées **en recul d'un minimum de 5 mètres**.

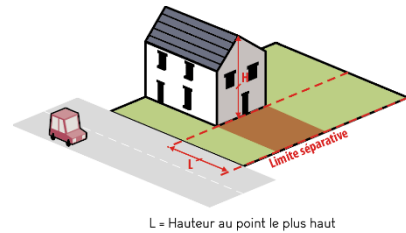


### 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

**En cas de retrait**, la distance minimale est fixée à :

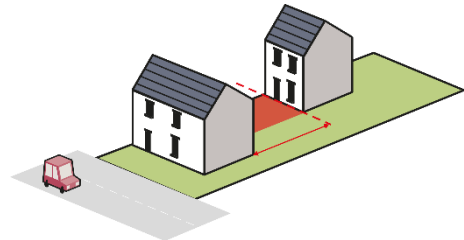
- **2 mètres** lorsque la construction ne génère ou ne masque aucune vue ;
- **4 mètres** lorsqu'au moins une vue existe ou est créée.



### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

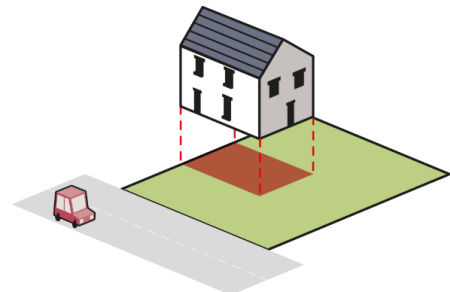
La distance minimale entre deux constructions est fixée à :

- **4 mètres** lorsque la construction ne génère ou ne masque aucune vue ;
- **8 mètres** lorsqu'au moins une vue existe ou est créée.



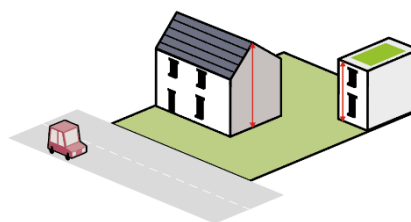
### 2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol bâtie maximale est fixée à **40 %** de la superficie du terrain.



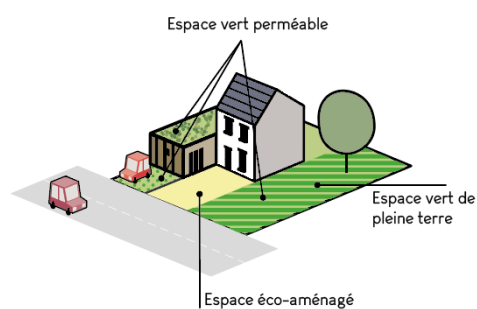
## 2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à **9 mètres**.



## CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le pourcentage minimal du terrain traité en espaces verts de pleine terre est fixé à **40 %** de la superficie du terrain.



## CHAPITRE 4 – STATIONNEMENT

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*

## CHAPITRE 6 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*



## Zone UBd – Résidentiel diffus

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

La zone UBd correspond aux secteurs de maisons implantées de manière diffuses. Les constructions sont le plus souvent implantées sur de grandes parcelles donnant sur des voies existantes.

## CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### Code couleur :

Sous destination autorisée dans la zone	Sous destination autorisée sous condition dans la zone	Sous destination interdite dans la zone
---	--	---

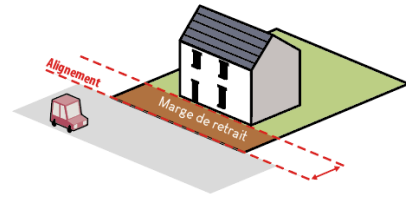
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail	X		A condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		A condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma		X	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie	X		A condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		À condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Équipements sportifs	X		
Lieu de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	X		À condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Exploitation forestière	X		

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions seront implantées **en recul d'un minimum de 5 mètres**.

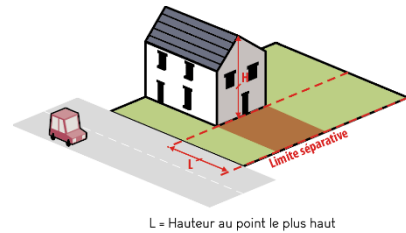


### 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

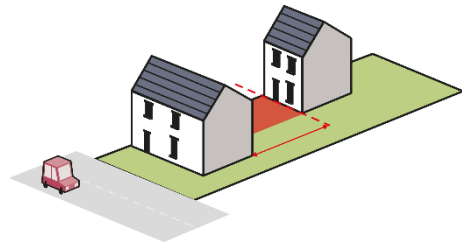
**En cas de retrait**, la distance minimale est fixée à :

- **2 mètres** lorsque la construction ne génère ou ne masque aucune vue ;
- **4 mètres** lorsqu'au moins une vue existe ou est créée.
- **8 mètres** lorsque le fond du terrain correspond à la limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N).



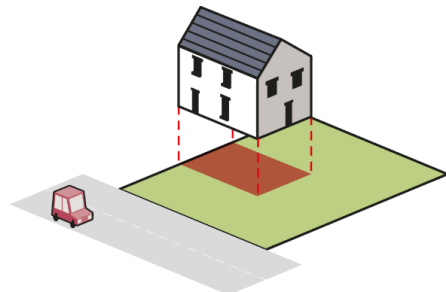
### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

La distance minimale entre deux constructions doit être d'un minimum de **12 mètres**.



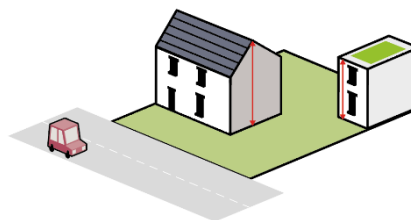
### 2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol bâtie maximale est fixée à **30 %** de la superficie du terrain.



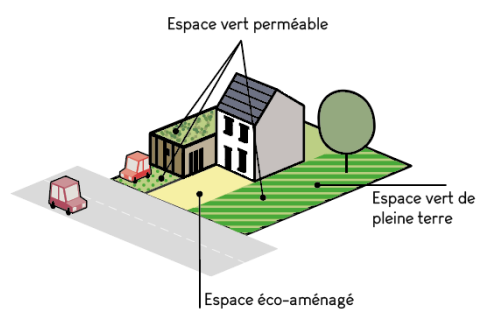
## 2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à **9 mètres**.



## CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le pourcentage minimal du terrain traité en espaces verts de pleine terre est fixé à **60 %** de la superficie du terrain.



## CHAPITRE 4 – STATIONNEMENT

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*

## CHAPITRE 6 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*



## Zone UE - Equipements

*Rappel: Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.*

La zone UE correspond aux grandes emprises d'équipements publics (écoles, collège, médiathèque, etc.)

## CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### Code couleur :

Sous destination autorisée dans la zone	Sous destination autorisée sous condition dans la zone	Sous destination interdite dans la zone
---	--	---

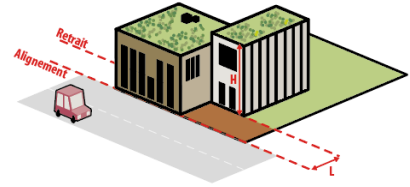
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement	X		Sont autorisés seulement les logements et hébergements nécessaires à l'exercice d'une destination autorisée.
Hébergement	X		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		Sont autorisées selon les activités de service de type médical ou social.
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieu de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	

# CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l’alignement

Les constructions pourront être implantées **à l’alignement ou en recul.**

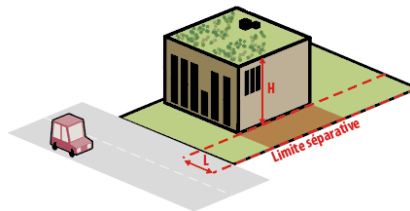


## 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées **sur les limites séparatives ou en retrait.**

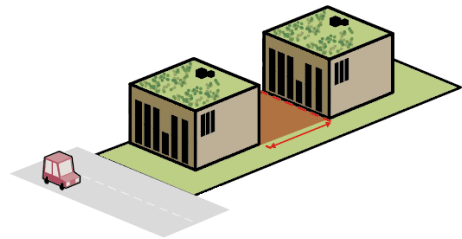
**En cas de retrait,** la distance minimale est fixée à :

- **3 mètres** lorsque la construction ne génère ou ne masque aucune vue ;
- **6 mètres** lorsqu’au moins une vue existe ou est créée.



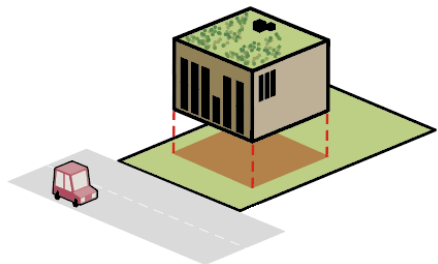
## 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

**Non règlementé.**



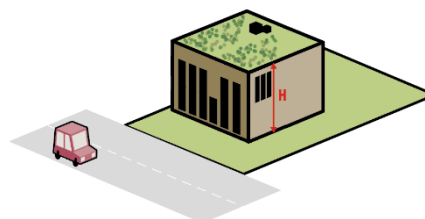
## 2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

**Non règlementé.**



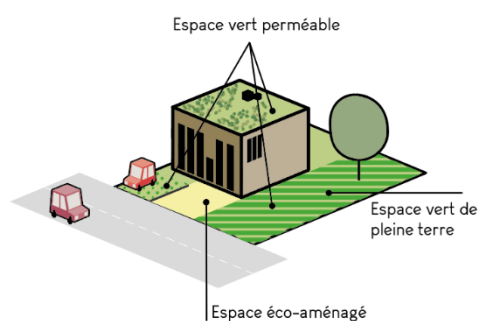
## 2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à **15 mètres**.



## CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le pourcentage minimal du terrain traité en espaces verts de pleine terre est fixé à **30 %** de la superficie du terrain.



## CHAPITRE 4 – STATIONNEMENT

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*

## CHAPITRE 6 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*



## Zone UAE – Activités économiques

*Rappel* : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

La zone UAE correspond aux zones où l'activité économique est dominante. Elle comprend 3 sous-secteurs :

**UAE a : Pôle Haute Picardie**

- UAEa1 : sous-secteur correspondant aux terrains principalement affectés à l'accueil de bureaux, de commerces, d'hôtels et d'équipements publics
- UAEa2 : sous-secteur face à la gare de Haute-Picardie et qui fait l'objet de prescriptions particulières.
- UAEa3 : sous-secteur correspondant aux terrains principalement affectés à l'accueil de bureaux, d'industrie, d'artisanat, d'hôtels, d'entrepôts et d'équipements publics

**UAE b : Zone d'activités économiques**

**UAE c : Zone commerciale**

## CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

**Code couleur :**

Sous destination autorisée dans la zone	Sous destination autorisée sous condition dans la zone	Sous destination interdite dans la zone
---	--	---

	UAE a	UAE b	UAE c
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement	Uniquement nécessaires aux activités présentes dans la zone		
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hotels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

	UAE a	UAE b	UAE c
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

**Autres occupations du sol autorisées, interdites ou soumises à conditions :**

**En complément des règles ci-dessus, sont également autorisées au sein de la zone UAE :**

- les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1 – Implantation des constructions par rapport à l’alignement

#### Au sein du sous-secteur UAEa1 :

Les constructions doivent être implantées **en recul** :

- **Pour les constructions à sous-destination de logement, bureau, commerces activités de service (hors commerce de gros), équipements : 5 mètres** par rapport à l’alignement de la voie ou l’emprise publique
- **Pour les autres destinations et sous-destinations : 10 mètres** par rapport à l’alignement de la voie ou l’emprise publique.

#### Au sein du sous-secteur UAEa2 :

Les constructions pourront être implantées à l’alignement ou en recul minimal de 2 mètres.

En outre, des dispositions spécifiques sont prévues au sein du secteur de plan masse de la ZAC Haute-Picardie à Estrées-Deniécourt et se substituent le cas échéant à celles-ci-dessus.

#### Au sein du sous-secteur UAEa3 :

Les constructions doivent être implantées **en recul** :

- **De 10 mètres** minimum pour les voies secondaires de desserte interne à la zone d’activités
- **De 15 mètres** minimum pour les voies principales de desserte interne à la zone d’activités
- **De 30 mètres** pour les RD164, 1029 et autoroute A29

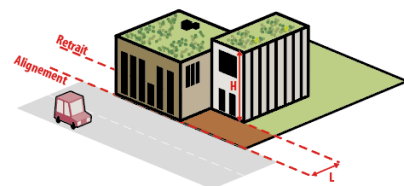
En outre, des dispositions spécifiques sont prévues au sein du secteur de plan masse de la ZAC Haute-Picardie à Estrées-Deniécourt et se substituent le cas échéant à celles-ci-dessus.

#### Au sein des zones UAEb et c :

Les constructions pourront être implantées **à l’alignement ou en recul**.

En cas de recul, celui-ci sera :

- **Pour les constructions à sous-destination de logement, bureau, commerces activités de service (hors commerce de gros), équipements : 2 mètres** par rapport à l’alignement de la voie ou l’emprise publique
- **Pour les autres destinations et sous-destinations : 10 mètres** par rapport à l’alignement de la voie ou l’emprise publique.



### 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Au sein des sous-secteurs UAEa1, UAEa2 et UAEa3 :

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait.

**En cas de retrait**, la distance minimale est fixée à :

- **Pour les constructions à sous-destination de logement, bureau, commerces activités de service (hors commerce de gros), équipements : 5 mètres** par rapport à la limite séparative.
- **Pour les autres destinations et sous-destinations : 10 mètres** par rapport à limite séparative.

Dans le cas d'une limite séparative aboutissant aux voies, la distance horizontale entre la construction et la limite séparative doit être au minimum de 5 mètres pour les constructions à sous-destination de logement, bureau, commerces activités de service (hors commerce de gros), équipements et de 10 mètres pour les autres sous-destinations.

En outre, des dispositions spécifiques sont prévues au sein du secteur de plan masse de la ZAC Haute-Picardie à Estrées-Deniécourt et se substituent le cas échéant à celles-ci-dessus.

**Au sein du sous-secteur UA Ea3 :**

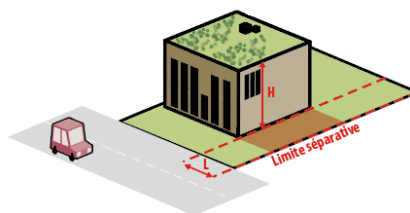
Les constructions sont implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en retrait de **10 mètres minimum**.

### Au sein des zones UAEB et c :

Les constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance minimale est fixée à :

- **3 mètres** lorsque la construction ne génère ou ne masque aucune vue ;
- **5 mètres** lorsqu'au moins une vue existe ou est créée.
- **10 mètres** lorsque la limite séparative correspond à la limite avec une zone UA, UB ou 1AU ;
- **12 mètres** lorsque le fond du terrain correspond à la limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N).



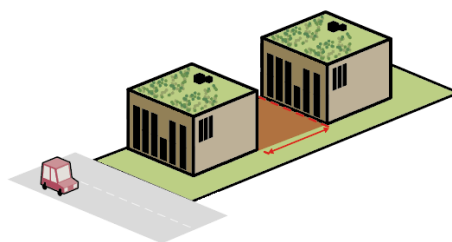
## 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

### Au sein des sous-secteurs UAEd1, UAEd2, UAEd3 :

Une distance de 7 mètres minimum est exigée entre deux bâtiments non contigus.

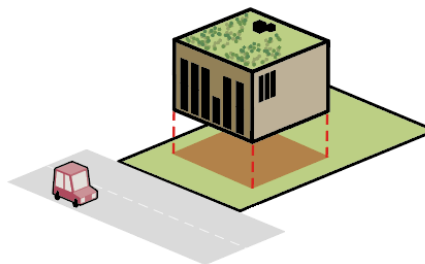
### Au sein des zones UAEB et c :

Non règlementé.



## 2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé.



## 2.5 – Hauteur maximale des constructions

### Au sein du sous-secteur UAEd1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 niveaux (R+3) et 13 mètres mesuré à l'égout de toiture et la hauteur minimale des constructions est fixée à 2 niveaux (R+1) ou 7 mètres mesuré à l'égout de toiture.

### Au sein du sous-secteur UAEd2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut et la hauteur minimale des constructions est fixée à 7 mètres au point le plus haut.

### Au sein du sous-secteur UAEd3, UAEB et c :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut.

## 2.6 – Aspect extérieur des constructions

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*

De plus, au sein de la zone UAEa :

### **Aspect architectural**

Pour éviter l'aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est à rechercher. Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Sont exclus tous matériaux d'imitation de quelque matière que ce soit tels que faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...

Les bâtiments présenteront un ou plusieurs volumes réguliers (de type parallélépipèdes rectangles) avec acrotère horizontal dissimulant les pentes principales des toitures. Toutefois les ouvertures ou les entrées pourront recevoir des toitures à une ou deux pentes apparentes si elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Les bâtiments annexes et les ajouts seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essence régionale.

Polychromie :

Les couleurs principales des murs des façades sont choisies dans les teintes ocre, beiges, gris, blanc cassé et couleurs métallisées.

La couleur blanche ne doit pas être utilisée en couleur dominante.

L'utilisation ponctuelle de la couleur vive peut être admise pour les menuiseries extérieures.

Elles peuvent être en aluminium, en métal, en bois ou en PVC.

### **Enseignes**

A l'exception de l'indication et de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain ou sur le bâtiment est interdit.

De type peinture sur bardage, bandeau, ou lettres détachées, les enseignes doivent faire partie de la composition architecturale du projet.

Elles doivent figurer au dossier de permis de construire. Toutefois, si d'autres enseignes devaient être créées, elles feraient l'objet d'une déclaration préalable.

Ces indications ne peuvent en aucun cas dépasser le fait du bâtiment, et doivent être conformes à la réglementation en vigueur le long des voies publiques.

### **Eclairage**

Les éclairages soulignant la raison sociale ou éclairant le bâtiment sont autorisés. Toutefois, le pétitionnaire doit demander l'accord de la Communauté de Communes avant le dépôt du dossier sur la position de ces éclairages et leurs hauteurs.

### **Clôtures**

En cas de clôtures, celles-ci sont constituées :

- Soit d'un treillage métallique de mailles rectangulaires, plastifié, posé sur des poteaux métalliques, dont la hauteur sera de 1,50 mètre et doublé d'une haie.

- Soit d'un muret surmonté d'un barreaudage en clairevoie doublé d'une haie. La hauteur maximale sera de 2 mètres.
- Une dérogation peut s'appliquer en cas de nécessité technique ou de sécurité justifiée par le pétitionnaire.

Les portails d'entrée sont implantés à l'alignement. Ils seront constitués d'un barreaudage simple vertical de couleur libre.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrés de deux pilastres pouvant intégrer l'alimentation électrique.

Dans le cas où l'acquéreur ne désire pas clore et si l'obligation ne lui en est pas faite, la limite de parcelle en façade principale est matérialisée par une haie végétale de 1mètre de hauteur.

### Toitures

Les constructions doivent être recouvertes :

- soit par une toiture terrasse ;
- soit par un toit à faible pente (inférieure à 20 °), sous réserve que la toiture soit dissimulée sur l'ensemble des façades par un acrotère horizontal.

D'autres formes sont admises, matériaux et pente de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

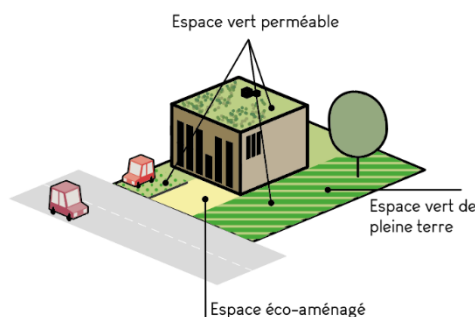
D'autres types de toitures pourront être admis dans la mesure où leur forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural mis en œuvre pour le projet.

## CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le pourcentage minimal du terrain traité en espaces verts de pleine terre est fixé à **15 %** de la superficie du terrain.

En outre, des dispositions spécifiques sont prévues au sein du secteur de plan masse de la ZAC Haute-Picardie à Estrées-Deniécourt.

En sus, au sein du sous-secteur UAEa3, une bande de 4 mètres minimum contiguë à la limite de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre, hors accès et voies de desserte, et installations techniques.



## CHAPITRE 4 – STATIONNEMENT

Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».

## CHAPITRE 6 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».

De plus, les règles suivantes s'appliquent au sein des sous-secteurs UAEa1 et UAEa2, UAEa3, UAEa4 :

### 6.1. Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Les accès véhicules doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

### 6.2. Règles relatives à la desserte de la parcelle

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules doivent avoir une emprise minimale de 7 mètres et une largeur minimale de la chaussée de 5 mètres.

Il doit être prévue la création de cheminement piétons sur au moins un des deux côtés de la voie.

### 6.3. Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les accès à la parcelle doivent être adaptés à la circulation des véhicules poids lourds et présenter une largeur d'au moins 5 mètres sur les voies privées. Ils sont étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre sur la voie publique.



## Zone 1AU – A urbaniser

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

La zone 1AU correspond aux secteurs ouverts à l'urbanisation et doivent être couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### Code couleur :

Sous destination autorisée dans la zone	Sous destination autorisée sous condition dans la zone	Sous destination interdite dans la zone
---	--	---

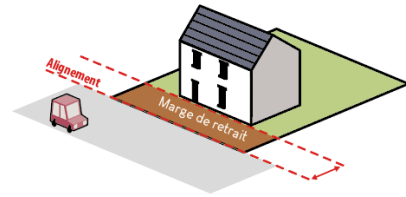
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie	X		<b>En 1AU :</b> autorisé sous réserve d'être compatible avec le caractère dominant de la zone (résidentielle ou d'activités économiques) ;
Entrepôt	X		Uniquement liés à une destination principale autorisée.
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieu de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	X		À condition de ne pas constituer une gêne sonore, olfactive, de circulation ou de stationnement pour la proximité résidentielle.
Exploitation forestière	X		

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions seront implantées **en recul d'un minimum de 5 mètres**.

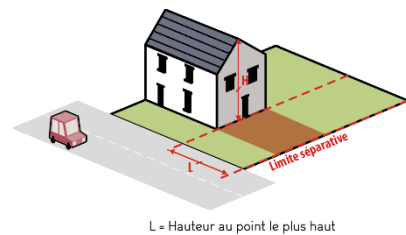


### 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

**En cas de retrait**, la distance minimale est fixée à :

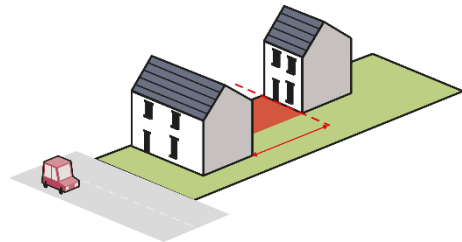
- **3 mètres** lorsque la construction ne génère ou ne masque aucune vue ;
- **5 mètres** lorsqu'au moins une vue existe ou est créée.
- **12 mètres** lorsque le fond du terrain correspond à la limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N).



### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

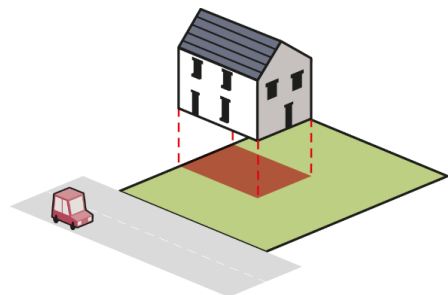
La distance minimale entre deux constructions est fixée à :

- **3 mètres** lorsque la construction ne génère ou ne masque aucune vue ;
- **6 mètres** lorsqu'au moins une vue existe ou est créée.



### 2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

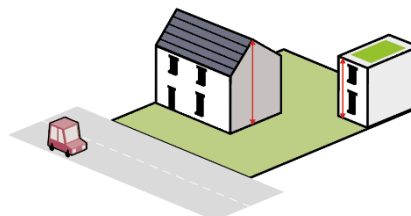
L'emprise au sol bâtie maximale est fixée à **50 %** de la superficie du terrain.



## 2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à **12 mètres** pour les constructions à destination d'habitation et de commerces et activités de services.

Cette hauteur maximale est portée à **15 mètres** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

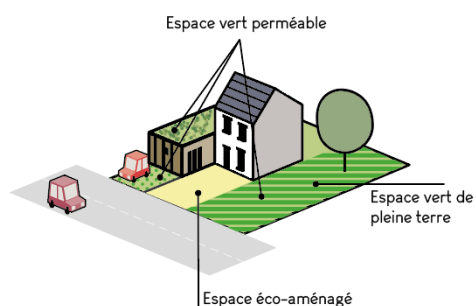


## CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à destination d'habitation et de commerces et activités de services, le pourcentage minimal du terrain traité en espaces verts de pleine terre est fixé à **40 %** de la superficie du terrain.

Le pourcentage minimal du terrain traité en espaces verts de pleine terre est fixé à **20 %** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres constructions des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Il n'est pas réglementé pour les exploitations agricoles et forestière.



## CHAPITRE 4 – STATIONNEMENT

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*

## CHAPITRE 6 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*



## Zone 2AU – A urbaniser fermée

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

La zone 2AU correspond aux secteurs fermés à l'urbanisation.

- Chaulnes : Phase 3 de l'OAP Rue de Cavale.
- Estrées-Deniécourt : l'extension de la ZAC Haute-Picardie

Cette zone peut être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

## CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### Code couleur :

Sous destination autorisée dans la zone	Sous destination autorisée sous condition dans la zone	Sous destination interdite dans la zone
---	--	---

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement		X	
Hébergement		X	
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieu de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

### 2.1 – Implantation des constructions par rapport à l’alignement

**Non règlementé.**

### 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Non règlementé.**

### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

**Non règlementé.**

### 2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

**Non règlementé.**

### 2.5 – Hauteur maximale des constructions

**Non règlementé.**

## CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

**Non règlementé.**

## CHAPITRE 4 – STATIONNEMENT

---

**Non règlementé.**

## CHAPITRE 6 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

**Non règlementé.**

## ZONE A – AGRICOLE

*Rappel*: Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

La zone agricole comprend l'ensemble des terres agricoles du territoire

**Le sous-secteur Ac** correspond aux secteurs de carrières.

## CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### Code couleur :

Sous destination autorisée dans la zone	Sous destination autorisée sous condition dans la zone	Sous destination interdite dans la zone
---	--	---

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement	X		<p>Les nouvelles constructions indispensables à l'exploitation agricole nécessitant une présence sur place dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.</p> <p>Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi, sous condition de ne pas excéder 30 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Les annexes en une ou plusieurs constructions sous condition de ne pas excéder une emprise au sol totale cumulée de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière et d'être implantées à moins de 30 mètres d'une construction principale.</p> <p>Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>
Hébergement		X	
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail	X		<p>Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>
Restauration	X		<p>Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
Hôtel	X		Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie	X		Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Entrepôt	X		Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Bureau	X		Le changement de destination des constructions agricoles existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels	X		

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs	X		Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Lieu de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

**Autres occupations du sol autorisées, interdites ou soumises à conditions :**

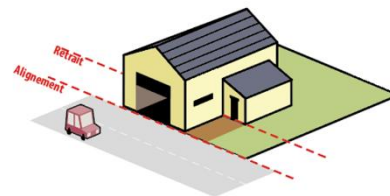
**En complément des règles ci-dessus, à l'intérieur du secteur Ac uniquement, sont autorisées :**

- les carrières, les installations, les accès, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à cette activité ;
- les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et l'apport des déblais inertes dans le cadre de l'exploitation de la carrière, de leur réaménagement et de leur remise en état ;
- les « constructions et installations » nécessaires à la mise en valeur de ressources naturelles (cf. article R 151-34 2° du Code de l'urbanisme) ;
- les ICPE liés à l'exploitation d'une centrale d'enrobage de matériaux routiers.

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

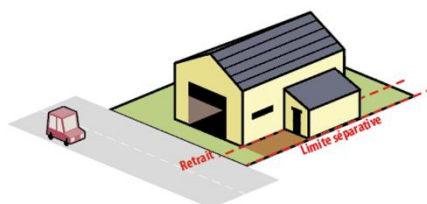
### 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

**Non règlementé.**



### 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Non règlementé.**



### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

**Non règlementé.**

**Dispositions particulières :**

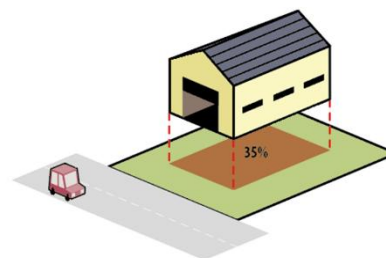
Les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres d'une construction principale.

### 2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

**Non règlementé.**

**Dispositions particulières :**

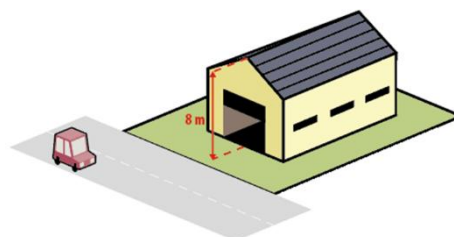
L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 30 % d'emprise au sol de la construction existante.



### 2.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales d'habitation est fixée à **12 mètres**, et à **10 mètres** pour les extensions.

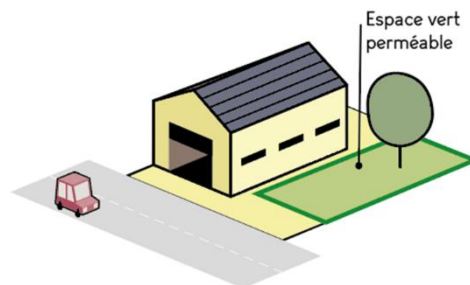
La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitations agricoles est limitée à **25 mètres**.



### CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

**Non règlementé.**



### CHAPITRE 4 – STATIONNEMENT

---

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*

### CHAPITRE 6 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*

## ZONE N – NATURELLE

*Rappel* : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

La zone naturelle identifie les espaces à caractère naturel qui doivent être préservés.

Elle comprend :

- un STECAL N1 pour le site municipal de camping à Proyart ;
- Un sous-secteur Nc pour les cimetières.

## CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### Code couleur :

Sous destination autorisée dans la zone	Sous destination autorisée sous condition dans la zone	Sous destination interdite dans la zone
---	--	---

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement	X		<p>Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi, sous condition de ne pas excéder 30 % d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Les annexes en une ou plusieurs constructions sous condition de ne pas excéder une emprise au sol totale cumulée de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière et d'être implantées à moins de 30 mètres d'une construction principale.</p> <p>Le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>
Hébergement		X	
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique	N1 uniquement	X	Dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Cinéma		X	

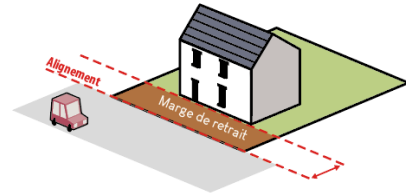
Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs	N1	X	Dans le secteur N1, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et qu'ils soient liés à l'activité du camping de Proyart.
Lieu de culte	Nc uniquement	X	Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Autres équipements recevant du public	Nc uniquement	X	Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

Au sein de la zone N1 uniquement, l'installation et le stationnement de caravanes est autorisé.

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1 – Implantation des constructions par rapport à l’alignement

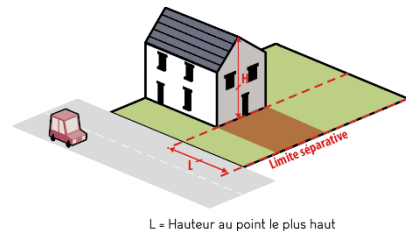
Les constructions peuvent être implantées à l’alignement ou en recul.



### 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Au sein de la zone N, Nc :** Les constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

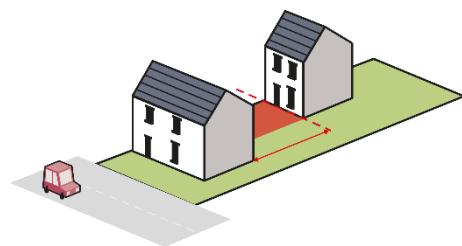
**Au sein du STECAL N1 :** les constructions doivent être implantée en retrait d’au moins 1 mètre des limites séparatives.



### 2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

**Au sein de la zone N, Nc :** Non règlementé.

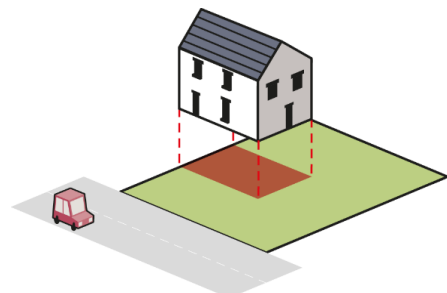
**Au sein du STECAL N1 :** La distance minimale entre deux constructions doit être d’un minimum de 1 mètre.



### 2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

**Au sein de la zone N, Nc :** Non règlementé.

**Au sein du STECAL N1 :** L’emprise au sol maximale des constructions est limitée à l’emprise au sol des constructions existantes, augmentée de **50 m<sup>2</sup>**.



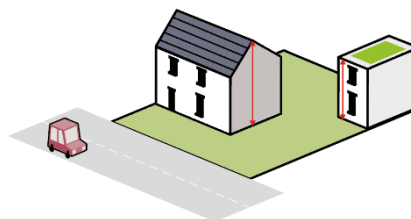
#### Dispositions particulières :

Les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres d’une construction principale.

## 2.5 - Hauteur maximale des constructions

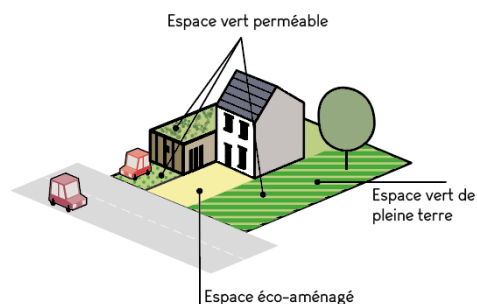
La hauteur maximale des constructions principales est fixée à **12 mètres** et à **10 mètres** pour les extensions.

**Au sein du sous-secteur Nc et du STECAL N1**, la hauteur maximale est fixée à **4 mètres**.



## CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Non règlementé.**



## CHAPITRE 4 – STATIONNEMENT

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*

## CHAPITRE 6 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Se reporter à la partie III du présent règlement « dispositions communes applicables en toutes zones ».*



## V. LEXIQUE

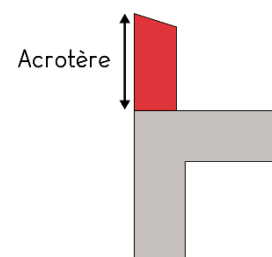
## Accès et voie

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton). Dans le cas d'un chemin d'accès, la largeur de l'accès est mesurée en tous points de sa longueur.

La voie est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.

## Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'une construction.

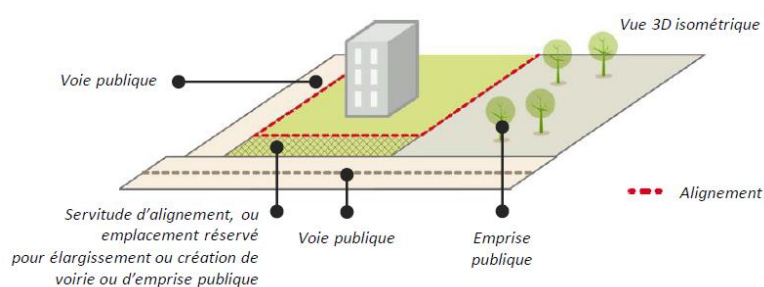


## Aire de retournement

Une aire de retournement est un espace permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour au bout d'une voie sans-issue publique ou privée. Cet espace prend la forme d'un espace giratoire, dont les dimensions doivent être suffisantes pour que les véhicules de service (déchets ménagers, services incendie...) puissent effectuer ce demi-tour sans nécessiter plusieurs manœuvres.

## Alignement

L'alignement est la limite entre la voie publique ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'une voie publique ou d'une emprise publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique et la propriété riveraine.



## Annexe

Voir « Construction annexe ».

## Bande de constructibilité :

Correspond à la partie du terrain se situant entre l'alignement ou la limite qui s'y substitue et une profondeur donnée calculée perpendiculairement à ce dernier.

## Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et la voie ou emprise publique.

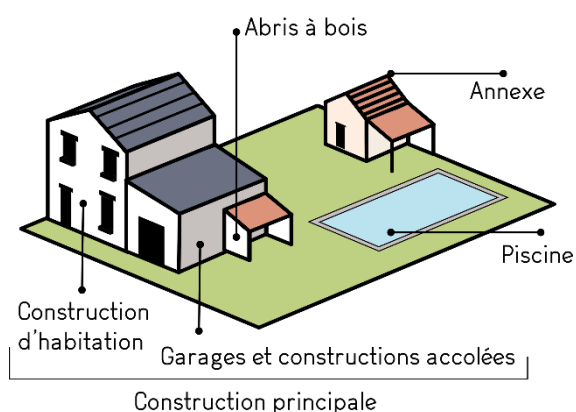
## Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

## Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- une construction d'une emprise au sol inférieure à 50 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres ;
- une construction non affectée à l'habitation (ne comprenant pas d'installations sanitaires) ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale.



Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins deux des faces, adossés à la construction principale, ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. À ce titre elles ne génèrent pas d'emprise au sol mais doivent respecter les dispositions en matière d'espaces de pleine terre et d'espaces perméables.

## Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Une construction édifée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

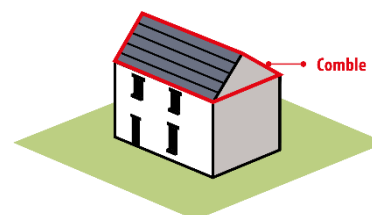
### Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les piscines (hauteur inférieure à 1,80m).

### Comble

Le comble est constitué du volume situé immédiatement entre le plancher haut du dernier niveau et le faitage du toit d'une construction. Il peut être habitable ou non.



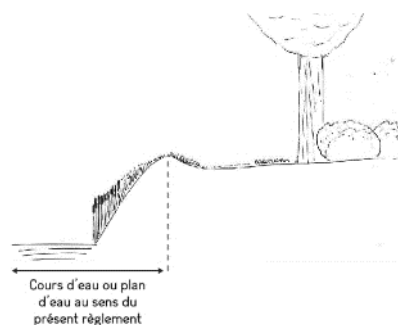
### Cour commune

Une cour commune est un espace bénéficiant en commun aux constructions et/ou terrains la bordant. Au titre du présent règlement, les cours communes sont considérées comme des voies.

### Cours d'eau et plans d'eau

Un cours d'eau correspond à une étendue d'eau linéaire. Les berges des cours d'eau, espace entre l'eau et le point haut à partir duquel la rive débute, sont considérées comme faisant partie du cours d'eau au sens du présent règlement.

Un plan d'eau est une étendue d'eau stagnante, naturelle ou formée artificiellement, d'une superficie d'au moins 30 m<sup>2</sup> (berges comprises). Au sens du présent règlement, les plans d'eau induisent les mêmes règles que les cours d'eau, notamment concernant le retrait des constructions.



### Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 159 du Code de l'urbanisme)

DEFINITIONS	PRECISIONS TECHNIQUES
<b>HABITATION</b>	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à	Inclut :

DEFINITIONS	PRECISIONS TECHNIQUES
<p>l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.</p>	<p>Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</p> <p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.).</p> <p>Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13).</p> <p>Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».</p> <p>La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ».</p> <p>Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.</p>
<b>Hébergement</b>	
<p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	
<p>La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe</p>	<p>Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points</p>

DEFINITIONS	PRECISIONS TECHNIQUES
à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».  Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
<b>Restauration</b>	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
<b>Commerce de gros</b>	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
<b>Activités de services avec accueil d'une clientèle</b>	
La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut :  Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.)  Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
<b>Hôtel</b>	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
<b>Autre hébergement touristique</b>	
La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i>

DEFINITIONS	PRECISIONS TECHNIQUES
villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
<b>Cinéma</b>	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
<b>Industrie</b>	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
<b>Entrepôt</b>	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<b>Bureau</b>	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle.
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.

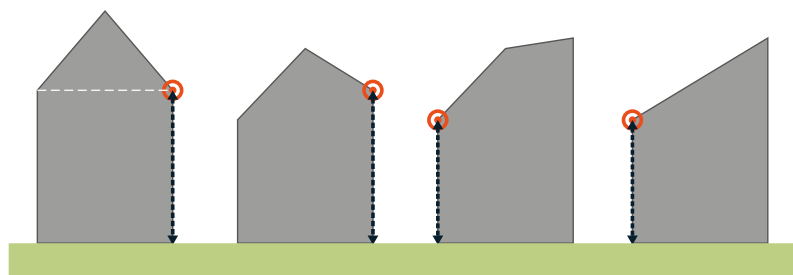
DEFINITIONS	PRECISIONS TECHNIQUES
<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	
<p>La sous-destination “cuisine dédiée à la vente en ligne” recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</p>	
<b>ÉQUIPEMENTS D’INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	
<p>La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>	<p>Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public.</p> <p>Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).</p> <p>Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).</p>
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	
<p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>	<p>Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).</p> <p>Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.</p>

DEFINITIONS	PRECISIONS TECHNIQUES
<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes.  Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
<b>Équipements sportifs</b>	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les <i>piscines</i> ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...)</li> <li>• Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (<i>piscines</i> municipales, gymnases...).</li> </ul>
<b>Lieux de culte</b>	
La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	
<b>Autres équipements recevant du public</b>	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

DEFINITIONS	PRECISIONS TECHNIQUES
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>	
<b>Exploitation agricole</b>	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
<b>Exploitation forestière</b>	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

### Egout du toit

L'égout du toit correspond au point haut de la façade dans le cas d'une toiture à pentes. Il s'agit généralement du niveau de la gouttière horizontale.



○ Égout du toit

### Élément créant des vues :

Est considéré comme un élément créant des vues directes toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur sur un plan horizontal à partir de la position debout.

**Sont considérés comme des éléments constituant des vues**, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- les ouvertures placées à moins de 1,90 mètre du plancher pour tous les niveaux en dehors du rez-de-chaussée et à moins de 2,60 mètres du plancher en rez-de-chaussée (fenêtres, lucarnes, hublots, châssis de toit, portes-fenêtres);
- les terrasses extérieures de plus de 60 cm de haut, loggias et balcons sans pare-vue.

**Ne sont pas considérées comme éléments créant des vues**, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- Les ouvertures dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher du niveau ;
- les châssis fixes associés à un verre translucide ;
- Les portes (à l'exclusion des portes fenêtres à vitrage translucide qu'il soit partiel ou non).

## Emplacement réservé

L'emplacement réservé correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est identifiée dans le PLUi en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

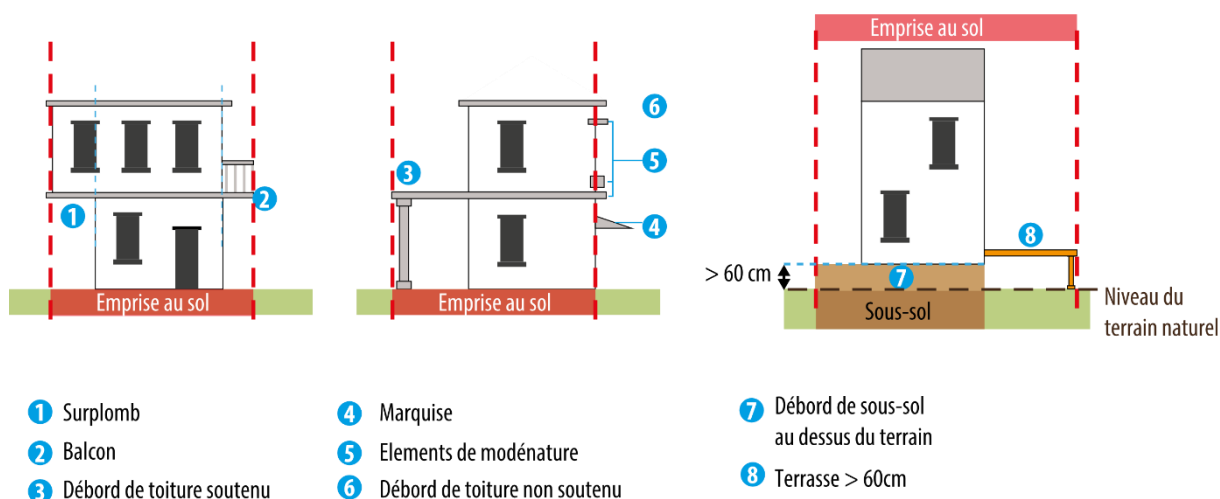
## Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions annexes) ainsi que des terrasses ou débord de sous-sols en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de clôture présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

Les aires de stationnement en sous-sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.



## Espaces perméables

Espaces aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces perméables peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre, de toitures/murs/terrasses végétalisées ou d'espaces au sol poreux et perméables.

### Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

### Espace vert de pleine terre

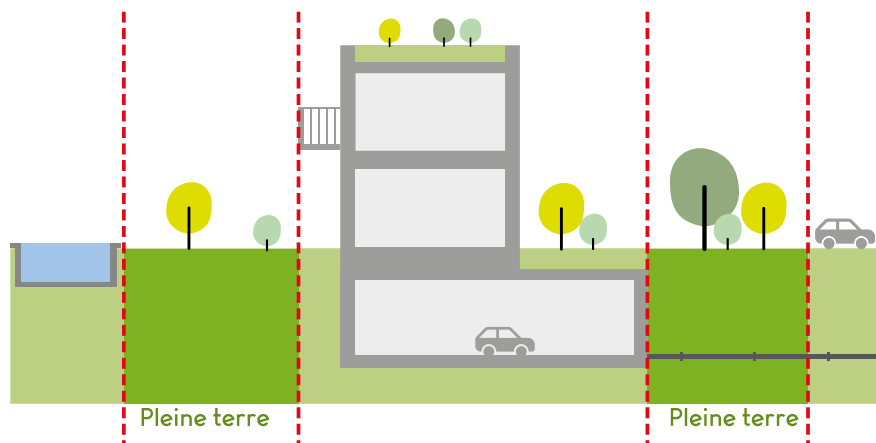
Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...).

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les piscines
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.
- Les espaces couverts tels que les espaces situés sous les balcons, débords de toitures etc.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être pas de la qualifiée de pleine terre.



### Espace végétalisé

Un espace végétalisé est un espace planté à ciel ouvert. Un espace sous un balcon situé au niveau R+1 ou supérieur est considéré comme à ciel ouvert.

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Pour être compatible en tant qu'espace végétalisé, un espace sur dalle doit être constitué d'une épaisseur de terre au moins égale à 0,3 mètre.

## Essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Voir la liste établie par le CAUE de la Somme (« Palette végétale de la Somme », consultable sur le site internet du CAUE80).

## Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension est horizontale, et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment dans la communauté d'accès et de circulation intérieure constitue une extension.

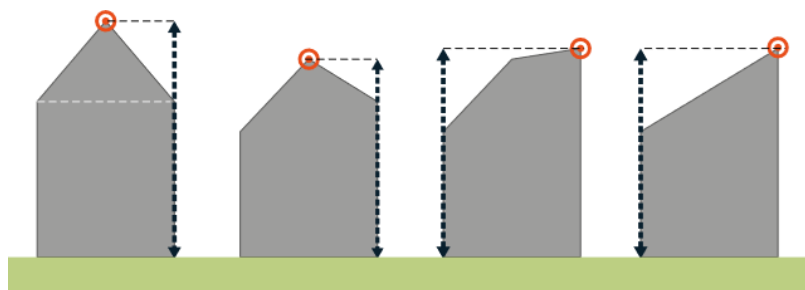
## Façade

Les façades d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

## Faîtage

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture.

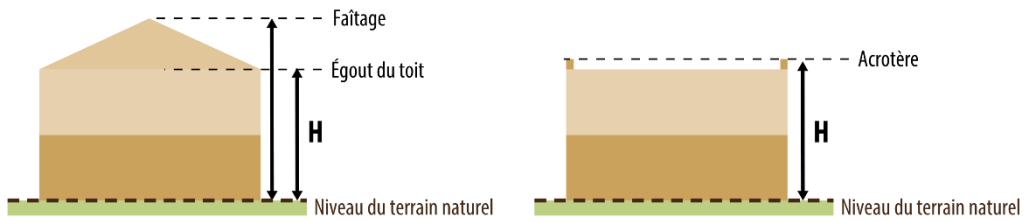


○ Faîtage

## Garage collectif

Un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné au stationnement de plusieurs véhicules appartenant à différents usagers

Hauteur des constructions



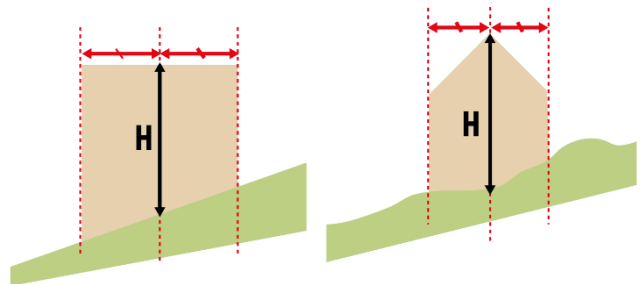
La hauteur totale d’une construction, d’une façade, ou d’une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s’apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l’acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (antennes, cheminées, cabines d’ascenseur, chaufferies, climatisation) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.

Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l’autorisation de la construction avant travaux d’adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

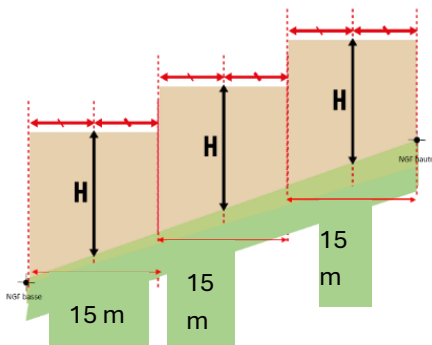
Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

En cas de terrain en pente, c’est-à-dire dont la pente est supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel avant tout travaux par sections maximum de 15 mètres.



Si le linéaire de façade est supérieur à 15 mètres, il est divisé en sections dont aucune n’excédera 15 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-dessous).



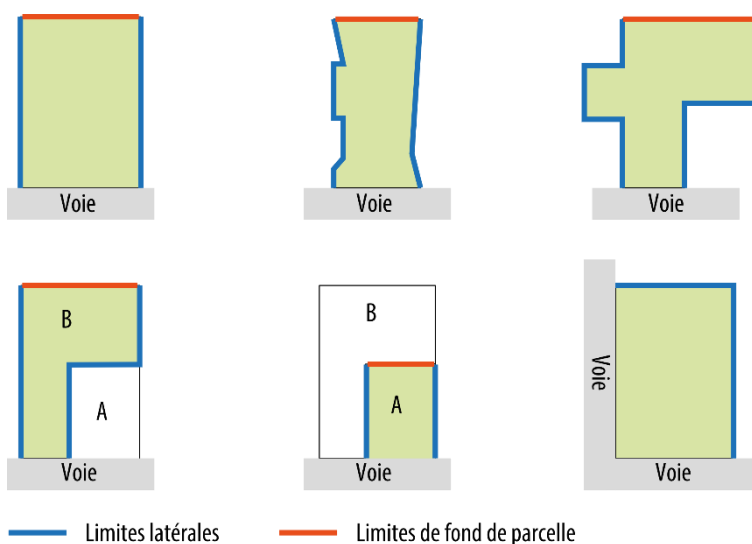
### Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE):

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

### Limites séparatives

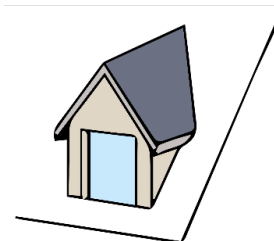
Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'terrain de la construction, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : *les limites latérales* et *les limites de fond de terrain*.

- Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée avec un léger décrochement inférieur à 3 mètres.
- Toute limite ne joignant pas l'alignement constitue la *limite séparative de fond de terrain*.
- Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.



### Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.



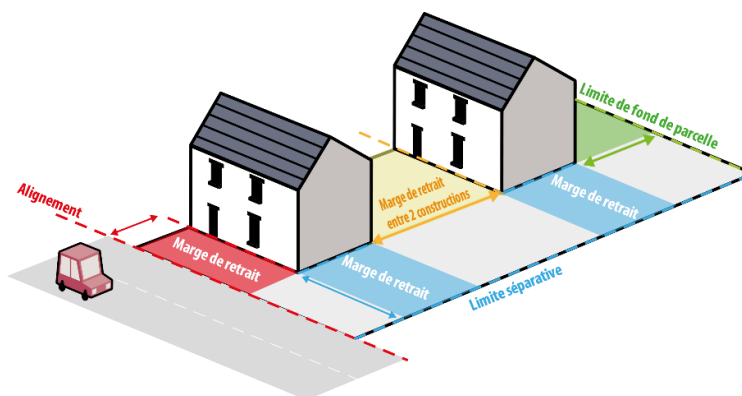
Une lucarne de type « chien-assis » correspond à une lucarne ou fenêtre pratiquée dans une toiture en redressant à cet endroit la pente du toit. Le « chien-assis » est parfois également nommé « lucarne retroussée ».

### Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (limites séparatives ou limite avec les voies ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.

Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La marge de retrait minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.



### Ouverture de toit

Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

### Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture et limité à ses extrémités par une rive.

### Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi.

### Parement :

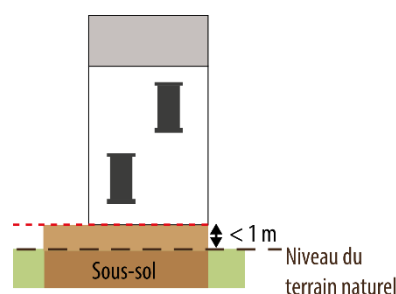
Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

### Pignon et mur pignon :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

### Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



### Surélévation

La surélévation est une extension d'une construction existante sur l'emprise au sol totale ou partielle de celle-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

### Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Terrasse inaccessible

Une terrasse est considérée comme inaccessible si elle ne présente pas d'ouverture permettant un accès régulier, hors accès technique permettant l'entretien des blocs de climatisation, machinerie d'ascenseur, végétalisation de la toiture, etc.

## Terrain d'angle

Est considéré comme un terrain d'angle, tout terrain pour lequel deux côtés ou plus forment un angle sur voie ou emprise publique.

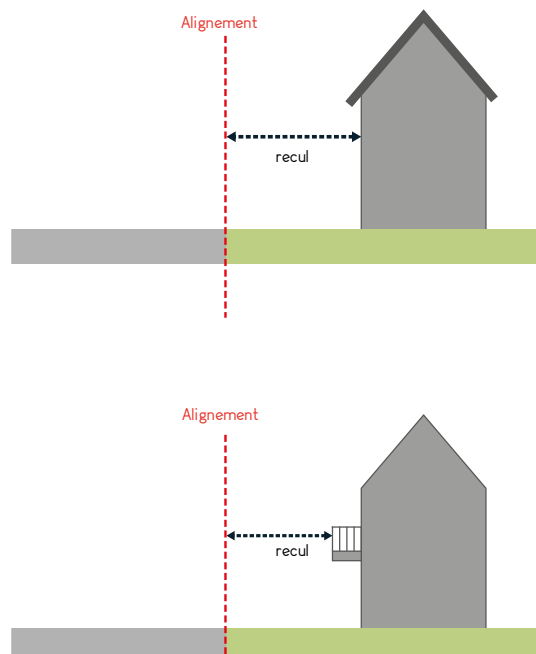
## Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

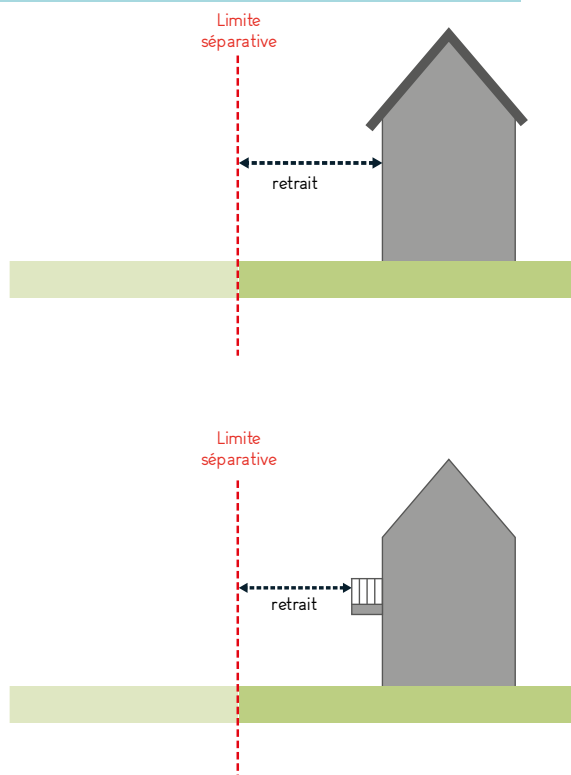
- **Sont pris en compte dans le calcul du recul**, les balcons, les coursives et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres au-dessus du niveau du sol.
- **Ne sont pas comptés pour le calcul du recul**, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture de moins de 0,80 mètre, les parties enterrées des constructions et les éléments accessoires non structurels (gouttières etc.).



## Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

- **Sont pris en compte dans le calcul du retrait**, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètres et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres au-dessus du niveau du sol.
- **Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait**, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture de moins de 1,5 mètre, les parties enterrées des constructions et les éléments accessoires non structurels (gouttières etc.).



### Toiture végétalisée

Une toiture est considérée comme végétalisée lorsqu'elle comprend un substrat de terre végétale d'au moins 30 cm d'épaisseur.

### Unité foncière ou terrain

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle.

Deux terrains appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

- Les dispositions du règlement s'appliquent au terrain sachant que l'emprise des voies privées doit être déduite de la superficie du terrain [la surface cadastrale inclue la plupart du temps la demi-voie privée] pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et des espaces en pleine terre et végétalisés.
- Pour les terrains concernés par un emplacement réservé ou un périmètre de localisation au titre de l'article L.151-41-(1°- (2° -)(6° du code de l'urbanisme, le respect du CES s'apprécie au regard de la totalité du terrain. L'emprise de la servitude est par contre déduite de la surface du terrain pour le calcul des espaces en pleine terre et végétalisés.

### Véranda

Une véranda est un espace clos adossé à la construction principale, aux parois majoritairement vitrées et sans maçonnerie (à ossatures métalliques ou ossatures bois), utilisée généralement comme salon ou jardin d'hiver. Au titre du présent PLUi, l'emprise au sol maximale d'une véranda est de 30 m<sup>2</sup>.

### Voies et emprises publiques

Les voies et emprises publiques sont définies de la manière suivante :

- Les voies doivent être ouvertes à la circulation automobile, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées).
- Les emprises doivent correspondre à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, les parkings publics.

Les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées), ainsi que les servitudes de passage et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques.



# PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



## 5.2 Cahier de recommandations Architecturales, urbaines et paysagères

PLUi approuvé par délibération du conseil communautaire  
en date du 15 janvier 2026



## SOMMAIRE

DÉMARCHE

5

PATRIMOINE DE LA RECONSTRUCTION

7

MAISONS DE MAÎTRE ET CHÂTEAUX

11

LES MAISONS GROUPÉES

15

LES PAVILLONS INDIVIDUELS

19

LES CORPS DE FERME

23

LE PATRIMOINE INDUSTRIEL

27



# DÉMARCHE

Le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères (CRAUP) de Terre de Picardie précise les recommandations à adopter pour chaque typologie bâtie identifiée sur le territoire.

Ces typologies ont été identifiées sur la base des formes urbaines du diagnostic du PLUi, et complétées à l'aide du Plan Paysage du PETR et de fiches du CAUE de la Somme.

Les recommandations présentées sont complémentaires aux dispositions du règlement du PLUi et visent à garantir la bonne prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager existant lors de tout projet d'évolution (extension, annexe, et autres projets nécessitant un permis de construire, de démolir ou une déclaration préalable).





# PATRIMOINE DE LA RECONSTRUCTION

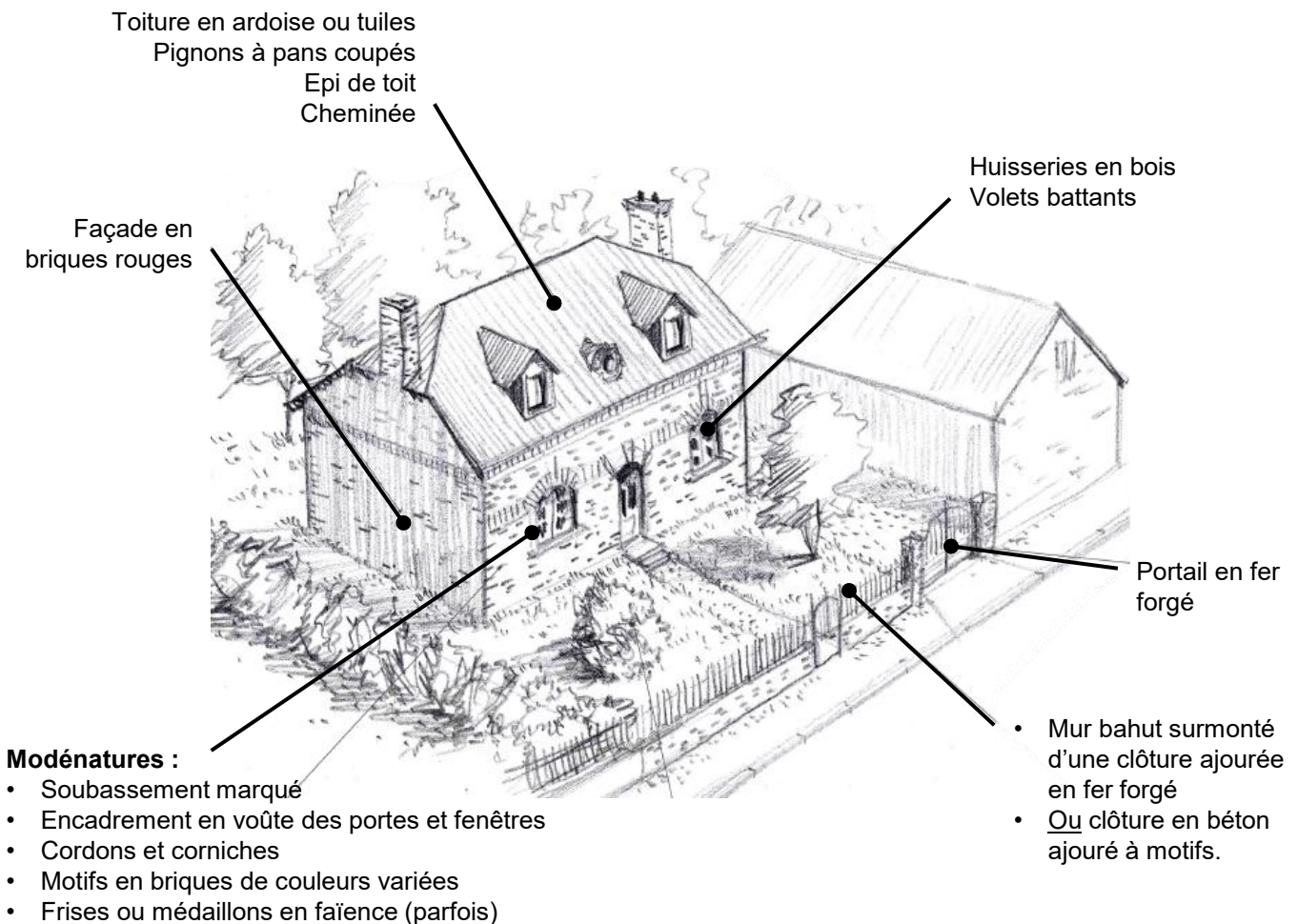
**La guerre mondiale de 1914/1918 s'est déroulée en partie dans l'Est de la Somme, transformé en champ de batailles puis de ruines.**

**Les années 1920/1930 sont celles du renouveau des villes et de l'architecture. Ainsi apparaît une nouvelle maison, adaptée à la vie moderne et empruntant aux styles esthétiques les plus en vogue à l'époque. Par leur nombre et leur impact dans le paysage départemental, ces maisons forment une mémoire historique à valoriser. CAUE 80**

**Le style de la Reconstruction est également très présent sur les équipements publics du territoire (écoles, bureau de poste, mairies, etc.).**



## Les caractéristiques architecturales



Source croquis : Plan Paysage, PETR. 2020.

## Les recommandations

- Conserver la brique apparente en façade et les éléments de modénatures identifiés, lorsqu'ils existent. Eviter leur mise en peinture.
- Conserver une uniformité de la couverture de la toiture, en ardoises ou en tuiles.
- Conserver le retrait des menuiseries par rapport au nu de la façade et les volets à battants. Les coffres de volets roulants apparents sont déconseillés.
- Conserver l'organisation de la clôture sur rue lorsqu'elle est composée d'un mur bahut surmonté d'une clôture ajourée (béton ou fer forgé)
- Conserver ou remplacer à l'identique les ferronneries liées au bâti et aux clôtures (garde-corps, marquise, épi de toit, portails et clôtures, etc.).

- Lorsque la construction est implantée en retrait de la voie, favoriser un traitement végétal de la marge de retrait.

### ÉVOLUTIONS POSSIBLES

- Une isolation par l'intérieur est privilégiée pour préserver l'aspect de la façade et ses modénatures. L'isolation par l'extérieur est déconseillée.
- La disposition de capteurs photovoltaïques en toiture est encouragée.
- Les extensions sont à privilégier dans les héberges latérales ou arrières de la construction. Les extensions sur la façade principale sont à éviter.

# MAISONS DE LA RECONSTRUCTION

## Exemples

Façade de la Reconstruction



Façade après isolation par l'extérieur



Éviter l'isolation par l'extérieur des façades principales et façades visibles depuis l'espace publiques, en briques pleines et comportant des éléments de modénatures caractéristiques de la Reconstruction (reliefs, ouvertures en voutes, etc.).

Restituer les menuiseries tels que les volets à battants.



Volets roulants masqués à l'intérieur.

Marge de recul végétalisée.



Volets roulants extérieurs apparents qui comblent la voûte des ouvertures.

Marge de recul minérale



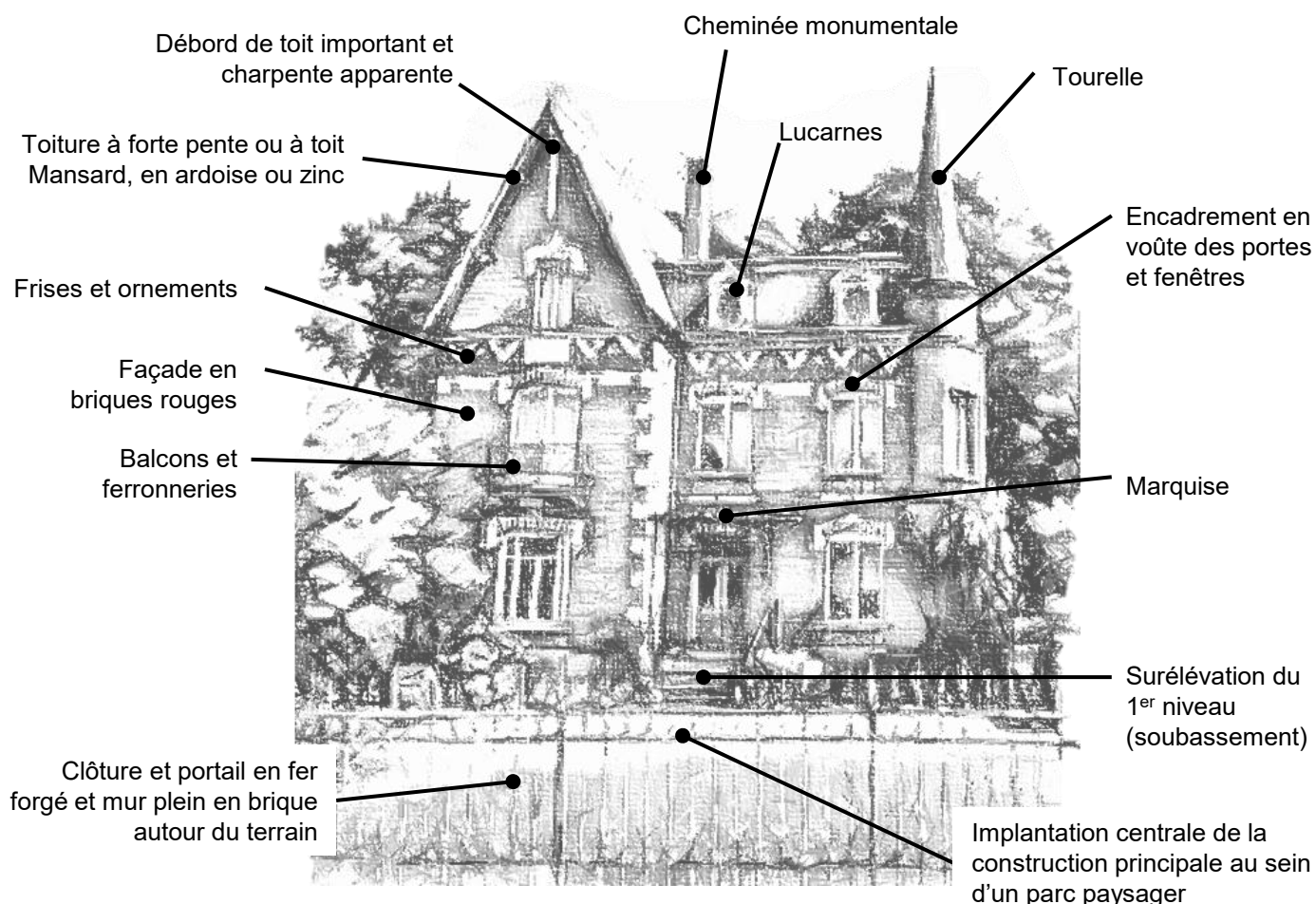
## MAISONS DE MAÎTRE ET CHÂTEAUX

**Le territoire est ponctué de châteaux, maisons de maître et villas aux styles architecturaux éclectiques mais partageant une identité commune par l'emploi de la brique et de l'ardoise en toiture.**

**Certains de ces domaines datent de la Reconstruction dans les années 1920-1930, mais se distinguent par la richesse de leur architecture et du cadre paysager dans lequel ils s'insèrent.**



## Les caractéristiques architecturales



## Les recommandations

- Conserver la brique apparente en façade et l'ensemble des éléments de modénatures dans leur aspect d'origine.
- Conserver l'aspect originel des toitures : pentes, matériaux de couverture, ouvertures, cheminées, épis de toit, débords de toiture, etc.
- Conserver le retrait des menuiseries par rapport au nu de la façade et les volets à battants. Les coffres de volets roulants apparents sont déconseillés.
- Conserver l'organisation de la clôture sur rue lorsqu'elle est composée d'un mur bahut surmonté d'une clôture ajourée (béton ou fer forgé)
- Conserver ou remplacer à l'identique les ferronneries liées au bâti et aux clôtures (garde-corps, marquise, épi de toit, portails et clôtures, etc.).

## ÉVOLUTIONS POSSIBLES

- L'isolation par l'extérieur est déconseillée.
- La création d'extensions ou annexes est possible sur les façades non visibles depuis l'espace public et garantiront des volumes et l'emploi de matériaux compatibles avec l'existant.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables apparents depuis l'espace public sont déconseillés.
- Le traitement du terrain favorisera une végétation abondante. Les grands arbres seront dans la mesure du possible préservés, et remplacés dans le cas contraire.

## Exemples



Clôture ajourée posée sur un mur bahut



Mur plein en agglos apparents

Favoriser les murs enduits ou parements brique

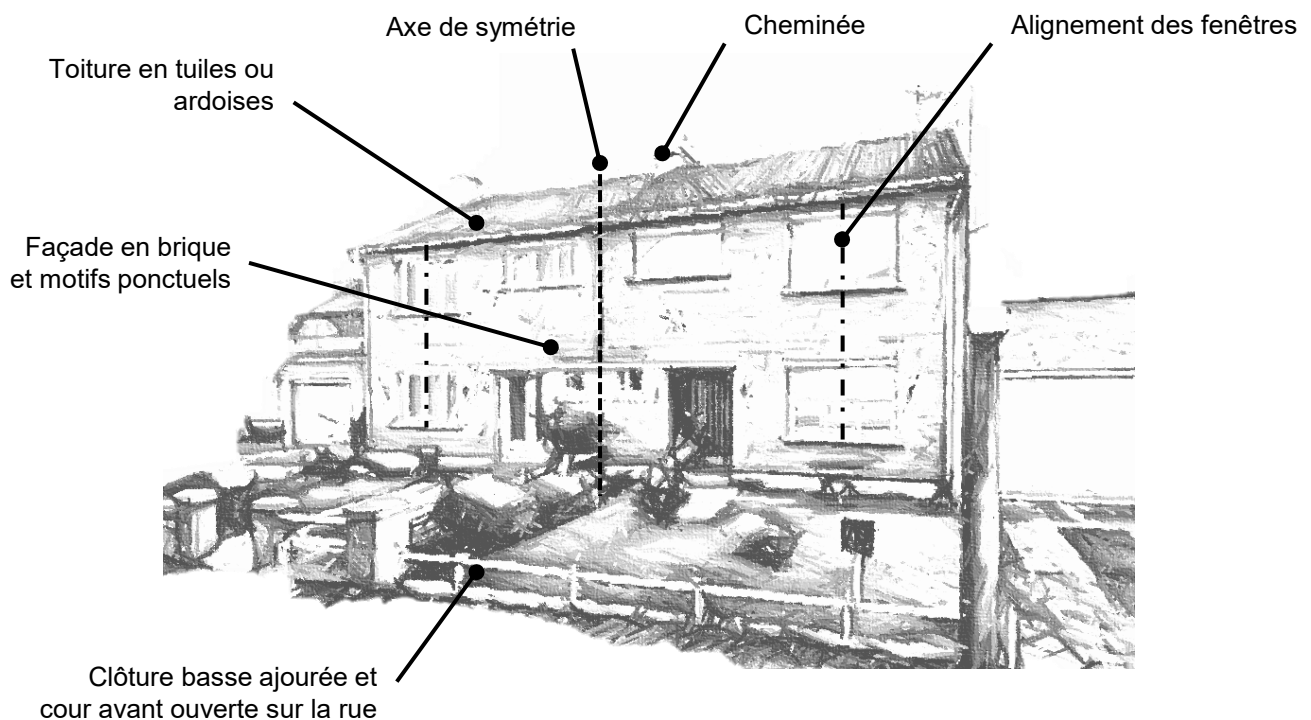


## LES MAISONS GROUPEES

**Les maisons groupées, peu nombreuses sur le territoire, portent toutefois l'intérêt d'une harmonie d'ensemble qu'il convient de préserver. Certaines maisons sont ouvrières et d'autres plus contemporaines. Elles partagent le plus souvent une symétrie sur un pignon et une cour avant dégagée.**



## Caractéristiques architecturales



## Recommandations

- Conserver une uniformité des volumes et des matériaux employés (toiture, façades, menuiseries, etc.) à l'échelle de l'ensemble de maisons groupées.
- Lorsque la façade présente des éléments de modénature (motifs, encadrement des ouvertures, frise, etc.) il est recommandé de les conserver apparents.
- La marge de retrait de la construction par rapport à l'emprise publique sera végétalisée et les matériaux perméables limités aux seuls accès nécessaires.

### ÉVOLUTIONS POSSIBLES

- Les extensions et annexes sont préconisées côté jardin ou dans le prolongement latéral des constructions, en harmonie avec les volumes et matériaux de la construction d'origine.
- Si une isolation par l'extérieur est réalisée, il est fortement recommandé de restituer les éléments de modénatures et l'aspect de la façade d'origine.
- Éviter les isolations par l'extérieur sur les façades principales en briques pleines ou celles visibles depuis l'espace public.

## Exemples



Valoriser la cour avant avec un traitement paysagé nécessitant peu d'entretien.

Eviter les cours avant minérales et imperméables.

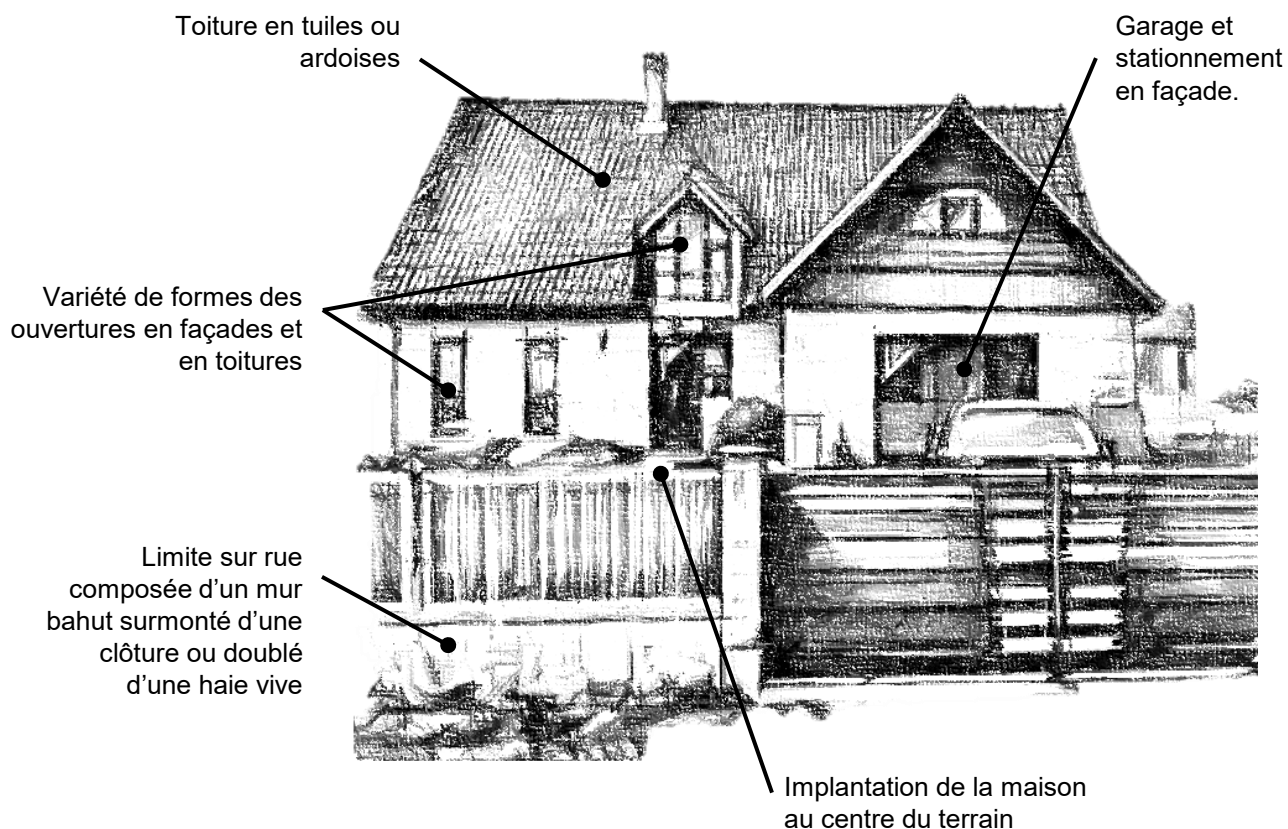


## LES PAVILLONS INDIVIDUELS

L'habitat pavillonnaire individuel, qu'il soit implanté dans un lotissement ou bien le long des routes existantes constitue la principale forme urbaine du territoire. Cette typologie bâtie se traduit par une importante diversité de formes, de matériaux et d'implantation sur la parcelle. Néanmoins, les pavillons se ressemblent par leur conception et leur période de construction : principalement des années 1980 à aujourd'hui.



## Les caractéristiques architecturales



## Recommandations

- Utiliser des matériaux en façade et en toiture qui soient caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (briques, tuiles, ardoises, etc.).
- Éviter les tons gris, pastels ou fluos, et garantir une harmonie de l'organisation de la façade : couleur unie ou différenciée dans des volumes distincts (voir exemples ci-contre).
- Composer les clôtures sur rue d'un mur bahut surmonté d'une barrière ajourée ou doublé d'une haie vive et diversifiée (voir exemple ci-contre).

## ÉVOLUTIONS POSSIBLES

- Privilégier une isolation par l'extérieur lorsque la façade est constituée de béton enduit ou qu'elle ne comporte aucun élément de modénatures.
- Privilégier des extensions en arrière de la construction principale ou en retrait de l'emprise publique, et dans le respect des volumes existants.

### Exemples



Façade inspirée de l'architecture traditionnelle locale : emploi de la brique.

La brique est associée à un bardage en bois. Les couleurs sont délimitées par les niveaux ou appliquées sur les menuiseries.

La clôture est constituée d'un mur bahut surmonté d'un grillage partiellement ajouré.



Favoriser les haies vives diversifiées.



Éviter l'emploi de plusieurs couleurs sur une même façade sans délimitation structurelle liée aux volumes de la construction.

Éviter les tons gris.



Éviter les annexes en front de rue et, le cas échéant, favoriser plutôt l'emploi de briques.



## Les corps de ferme

Installées au cœur des villages, les fermes, constituées d'un regroupement de plusieurs bâtiments imposants, sont une composante essentielle de la structure urbaine de Terre de Picardie. Les villages intègrent généralement plusieurs de ces ensembles dans leur trame bâtie et rares sont les fermes isolées au milieu des champs.

Les fermes ont toujours une configuration orthogonale, composée généralement d'une grande entrée (avec grand portail métallique ou porche), souvent laissée ouverte sur une grande cour centrale autour de laquelle s'installent les bâtiments agricoles, souvent un pigeonnier et une grande habitation qui les domine en fond de cour.



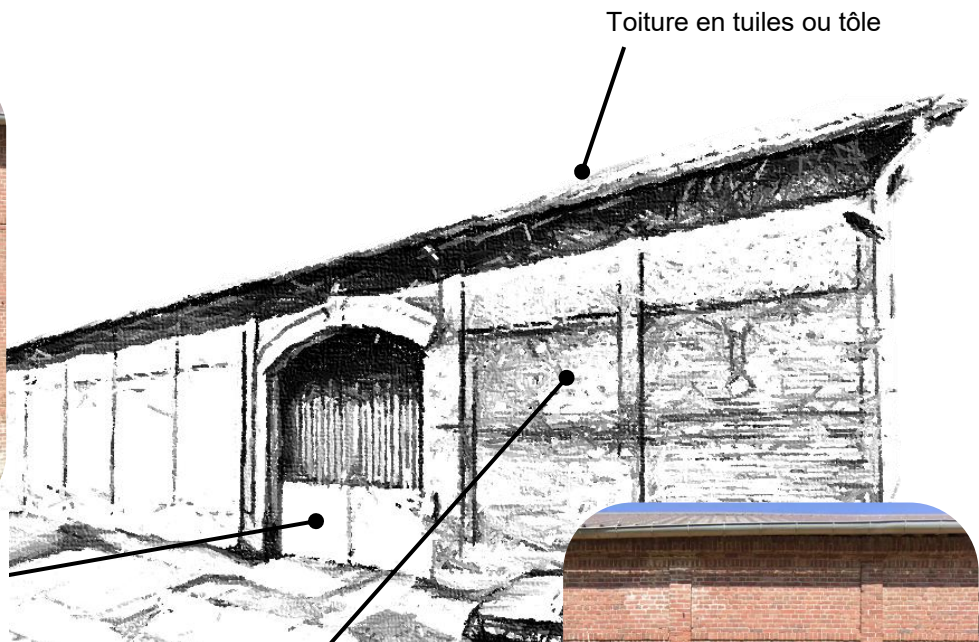
# Les corps de ferme

## Les caractéristiques architecturales



Haut porche équipé d'un portail ou d'une porte coulissante.

Le porche est parfois formé d'une voute ornementée : ici, clé de voute en pierre de taille.



Toiture en tuiles ou tôle

Façade en briques pleines comprenant parfois des éléments de modénatures :

- Matérialisation en briques du soubassement, de colonnes, travées, cordons, corniches, médaillons ...



## Recommandations

- Conserver la façade en briques apparentes ainsi que ses éléments de modénatures.
- Conserver la pleine proportion des ouvertures existantes, notamment le porche.
- Lorsque le comblement d'une ouverture est nécessaire, celui-ci sera effectué en brique ou dans le matériau majoritaire de la façade. Éviter le parpaing.

### EVOLUTIONS POSSIBLES

- La conservation de la forme orthogonale du corps de ferme et des bâtiments en brique le constituant est fortement recommandée.
- Lors de la création d'ouvertures supplémentaires, il est recommandé de s'inscrire dans des volumes compatibles avec les ouvertures existantes (respect des proportions des travées).

### Exemples

Le comblement du porche en parpaings n'est pas harmonieux et est à éviter. Préférer le maintien des ouvertures ou leur comblement dans le matériau de la façade : ici, en briques.



Le volume du porche est conservé et adapté à un usage quotidien facilité (partie haute fixe et partie basse amovible).



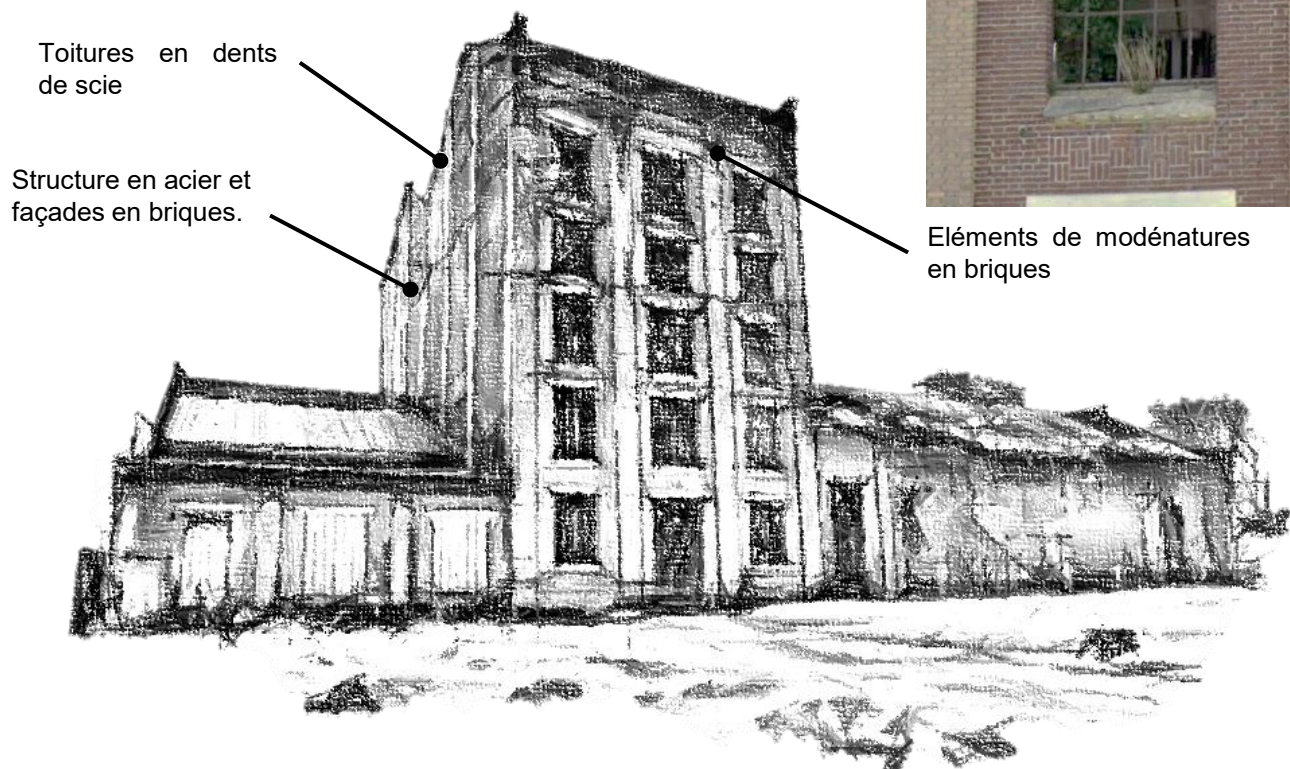


## Le patrimoine industriel

**Le territoire de Terre de Picardie est ponctué de friches industrielles dont certaines ont un intérêt architectural qui pourrait être valorisé dans le cadre d'une réhabilitation, industrielle ou non.**



## Les caractéristiques architecturales



## Recommandations

- Conserver la façade en briques apparentes ainsi que ses éléments de modénatures.
- Conserver la même proportion des ouvertures existantes et leurs alignements.

### EVOLUTIONS POSSIBLES

- Inscrire les extensions en harmonie et dans le vocabulaire architectural de la construction d'origine (matériaux, volumes, ouvertures, etc.).
- Conserver une vue dégagée sur le ou les bâtiments historiques préservés et le(s) mettre en valeur dans un cadre paysager de qualité.
- Se référer à l'OAP « valorisation des friches et renouvellement urbain ».

### Exemples

#### Rosières-en-Santerre : Transformation de la friche Maréchal

Le projet de requalification ambitieux prévoit de donner naissance à une médiathèque contemporaine, un espace communal polyvalent et couvert, permettant entre autres d'accueillir le marché hebdomadaire, un parvis et une esplanade publique arborée, des logements locatifs sociaux à destination des seniors et des familles.

#### Friche Maréchal



#### Vue projet (en cours de réalisation)



Concernant les orientations spécifiques à la réhabilitation de friches en Terre de Picardie, se référer à l'OAP « valorisation des friches et renouvellement urbain ».



Ablaincourt-Pressoir, Assevillers, Bayonvillers, Beaufort-en-Santerre, Belloy-en-Santerre, Berny-en-Santerre, Bouchoir, Caix, Chaulnes, Chilly, Chuignes, Dompierre-Becquincourt, Estrées-Deniécourt, Fay, Folies, Fontaine-lès-Cappy, Foucaucourt-en-Santerre, Fouquescourt, Framerville-Rainecourt, Fransart, Fresnes-Mazancourt, Guillaucourt, Hallu, Harbonnières, Herleville, Hypercourt, La Chavatte, Lihons, Marchépot-Misery, Maucourt, Méharicourt, Parvillers-le-Quesnoy, Proyart, Punchy, Puzeaux, Rosières-en-Santerre, Rouvroy-en-Santerre, Soyécourt, Vauvillers, Vermandovillers, Vrély, Warvillers, Wiencourt-l'Équipée.



**PLUi**  
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Espace  
ville  
SCOP

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERRE DE PICARDIE  
Avenue de Haute Picardie - 80200 Estrées-Deniécourt  
PLUi@terredepicardie.fr