

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE
BRUNVILLERS-LA-MOTTE

5. Règlement

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :



VERDI INGENIERIE SEINE
Société du Groupe VERDI INGENIERIE
Rue Jean-Baptiste Godin – ZI du Haut Villé
50000 BEAUVAIS
Tél : 03 44 45 26 50
Fax : 03 72 13 45 65

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE DE BRUNVILLERS-LA-MOTTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ARRÊT DU PROJET	APPROBATION
<i>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28/06/2012</i>	<i>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du.....</i>

VERDI INGENIERIE SEINE ZI du Haut-Villé – Rue Jean-Baptiste Godin 60000 BEAUVAIS	5
---	----------

1.DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-16 et R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Brunvillers-la-Motte.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme

1) Les règles générales de l'Urbanisme fixées :

1.1 - Par les articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

A) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2);
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-3.2);
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15);
- 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 (article R 111-21).

B) Par l'article R 111-4 :

a) Qui permet de refuser le permis de construire :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

b) Qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire :

- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa du a) ci-dessus.

c) Qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi où la gêne pour la circulation sera moindre.

1.2 - Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2) Les articles L.111-9, L111-10, L 123-5, L 123-7, L313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

2.1 - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse

- soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10);
- soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-5).

2.2 - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L 111-9).

2.3 - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 123-7).

2.4 - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3) L'article L 421-4 qui précise que : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4) L'article L 421-5 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme.

II -Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol ; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme

- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (R 315-39 du Code de l'Urbanisme).

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme).

III- Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- 1) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.
- 2) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :

- 1) D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

- 1 - Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Zone U : Elles sont équipées construites ou constructibles en l'état, sans nécessiter d'équipement ni de desserte supplémentaire.

- **La zone Uf :** correspond aux sièges d'exploitations agricoles.
- **La zone UL :** correspond aux espaces de loisirs.
- **La zone Ue :** correspond au cimetière.

2 - Les zones à urbaniser

- **La zone 1AU :** correspond à une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des opérations d'ensemble lorsque les équipements publics auront été réalisés. Elle est à vocation principale d'habitat.
- **La zone 2AU** Correspond à une zone partiellement équipée destinée à recevoir de l'habitation lorsque les équipements publics auront été réalisés ou renforcés. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une décision du Conseil Municipal, prise dans le respect des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme ».

3 - Les zones agricoles

La zone A : correspond à une zone de terrains non équipés, dont il est indispensable de préserver l'équilibre économique. N'y sont autorisés que les types d'occupation du sol liés à l'agriculture.

4 - Les zones naturelles

- **La zone N :** correspond à des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent, notamment du point de vue écologique. Elle a pour but de préserver les points de vue lointains.

• **La zone Nj** : correspond à une zone naturelle de jardins où seuls les abris de jardins et abris pour animaux sont autorisés.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR

Les dispositions des articles L 451-1, L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP), ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme lorsque le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir par délibération.

ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VII – DECLARATION DE CLOTURE

L'édification d'une clôture dans un secteur sauvegardé, dans une AMVAP, dans le champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site classé ou inscrit, dans un secteur délimité par la plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L123-1 ou dans une commune qui a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

ARTICLE VIII - ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

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.

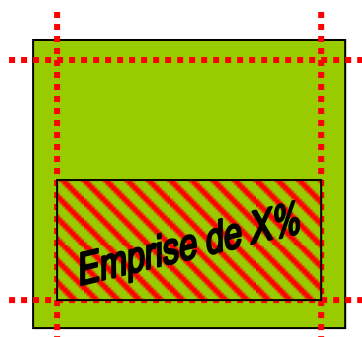
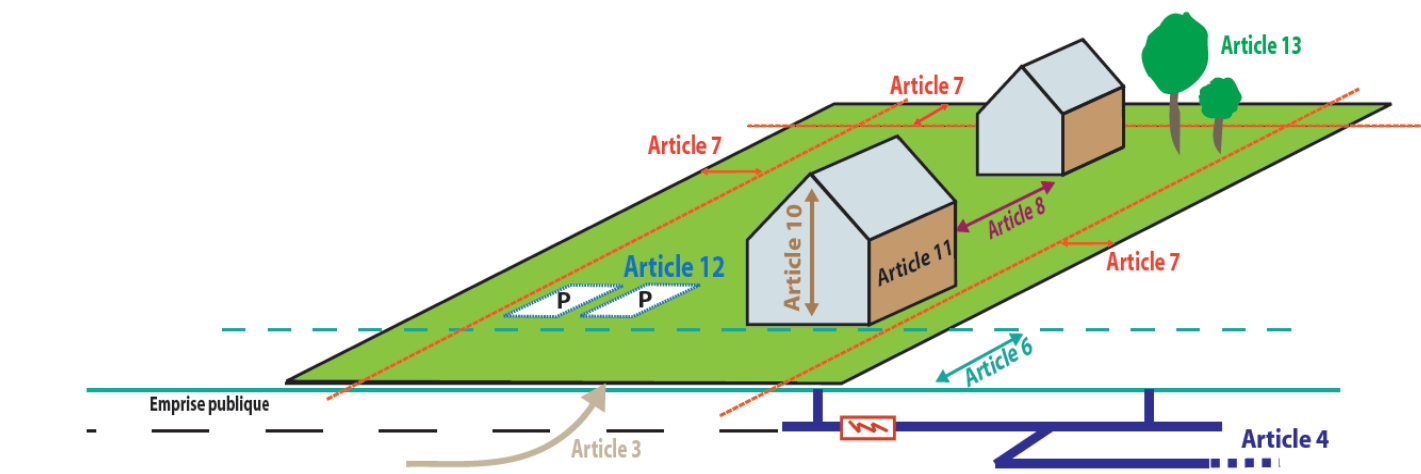
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° G3-810 du 6 août 1963
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Principe schématique des dispositions réglementaires



Article 9 : Pourcentage maximal de la surface totale de l'unité foncière qui pourra être occupée par les constructions

2.DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Extrait du rapport de présentation : « La zone U correspond au centre aggloméré existant, à vocation principale d'habitat ».

Elle comprend un sous-secteur Ue correspondant à un équipement public (cimetière).

Elle comprend un sous-secteur UL correspond aux espaces publics et espaces de sports et de loisirs.

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'appareils et de véhicules désaffectés, de pneus.
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue.
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les constructions à usage agricole,
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et enregistrement.
- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités et usage agricole existants s'ils ne satisfont pas à la réglementation en vigueur les concernant, et s'il en résultait pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les constructions à usage de commerce dont la superficie de vente excède 250m².
- Les poteaux, pylônes, susceptibles de nuire à la qualité des paysages urbains et naturels.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article U1, y compris la reconstruction à l'identique en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- Sont admises les constructions à usage d'artisanat de commerces et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits,

trépidations, odeurs...).

- Sont admis les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone en raison de contraintes topographiques particulières ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Sont admis les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 3 unités.
- Sont admis les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services publics, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Concernant les « éléments du paysage bâti à protéger » tels que définis par le Code de l'Urbanisme repérés au plan de zonage en tant que tel, sont autorisés l'adjonction, l'extension limitée, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition est soumise à autorisation.

Dans le sous-secteur Ue seuls sont autorisés les constructions ou aménagements nécessaires au fonctionnement de l'équipement public (cimetière).

Dans le sous-secteur UL seuls sont autorisés les constructions ou aménagements nécessaires au fonctionnement de l'équipement public, de sports ou de loisirs.

Les articles 3 à 14 ne s'appliquent pas :

- aux constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.
- A l'extension, la réfection, l'adaptation et l'aménagement des constructions existantes avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme dans la mesure où ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

Aucun accès principal ne pourra se faire depuis les chemins de tour de ville.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie) desservant au moins deux constructions.

Largeur des voies de desserte :

- 2 constructions à usage d'habitation : 4 mètres minimum de bande de roulement, à l'exception de la rue du Sac.
- A partir de 3 constructions à usage d'habitation : 6 mètres minimum de bande de roulement

Lorsqu'il est issu d'une division, tout terrain est rendu constructible, à condition qu'il soit desservi par des voies correspondant aux conditions suivantes :

- une largeur minimum de 4 mètres pour une construction sur un même terrain issu de division foncière,
- une largeur minimum de 6 mètres pour 2 constructions sur un même terrain issu de division foncière,

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle, exceptées pour les eaux de gouttières de la partie sur rue de la toiture des constructions installées en limite de domaine public.

Il appartient au pétitionnaire de justifier toute impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle (perméabilité des sols, surface libre sur la parcelle).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe, et sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

En cas d'assainissement autonome, il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

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

En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduares industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire ou à une convention de rejet.

3. Desserte électrique et de télécommunication

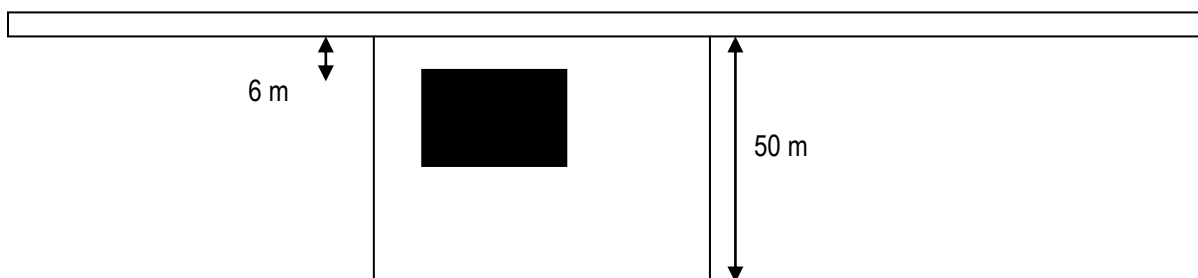
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la configuration du terrain devront permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée dans une bande comprise entre 6 mètres et 50 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.



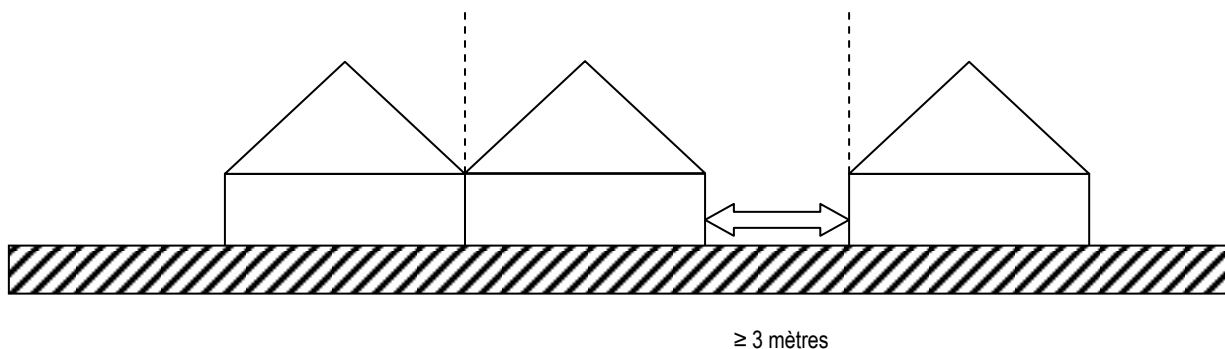
Les constructions en front à rue sont autorisées dans le cas d'une construction nouvelle entre 2 habitations existantes et devront respecter la même profondeur de constructibilité de 50 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

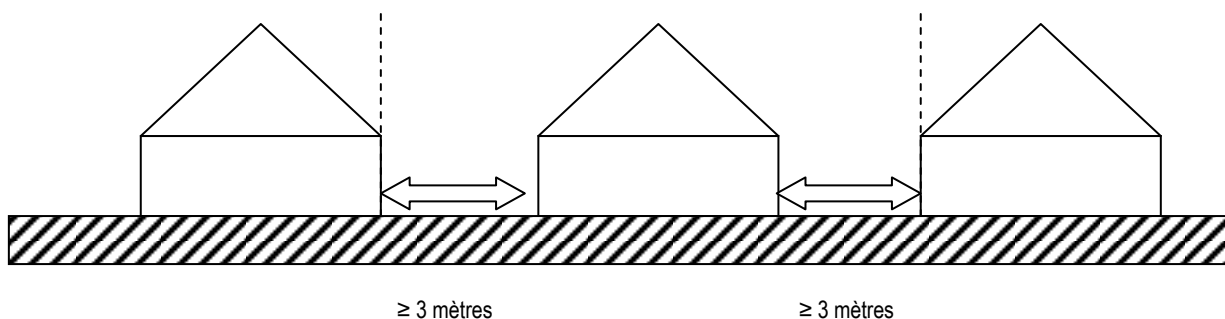
ARTICLE U7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions d'habitation seront implantées :

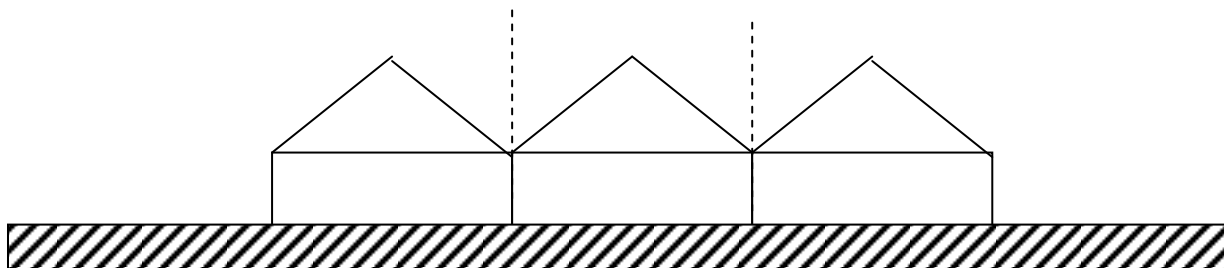
- Soit sur une des limites séparatives latérales. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieure à 3 mètres.



- soit en retrait des limites séparatives latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives latérales ne pourra être inférieur à 3 mètres.



- soit de limites séparatives à limites séparatives.



Les constructions d'habitation non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'égout de toiture ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 m.

Les constructions à usage d'activités commerciales, services, artisanales ne pourront pas être implantées en limites séparatives. Le recul minimum requis sera de 3 mètres.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

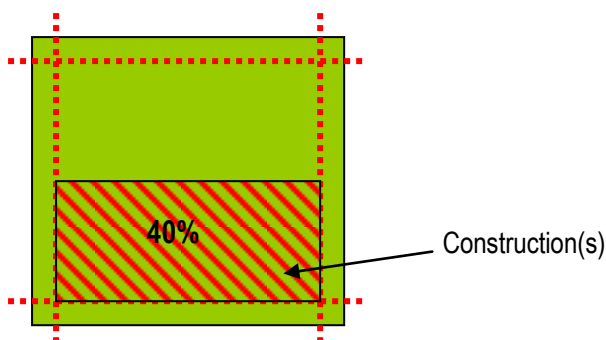
ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre 2 constructions à usage d'habitation sur une même propriété, une distance minimale de 6 mètres sera respectée.

En cas de division foncière (pour les constructions en deuxième rideau), il est également exigé une distance minimum de 6 mètres entre deux constructions à usage d'habitation.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40%.



Dans le cas de bâtiments reconvertis à usage d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 40%.

Pour les bâtiments d'activités et ceux liés à l'agriculture et à l'élevage, ce coefficient est porté à 80%.

Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés) ainsi que pour la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dont l'emprise est supérieure à 40% pour les habitations et 80% pour les activités.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toutes les constructions ne doit pas excéder 5 m à l'égout de toiture, et une hauteur totale tenant compte d'une pente de toiture comprise entre 30° et 50°.

Dispositions particulières :

La volumétrie des bâtiments doit être adaptée à la topographie du terrain et non l'inverse. Il y sera parvenu, au besoin, par des décalages de niveaux.

Dans le cas de terrain en pente, elle pourra être exploitée pour permettre un accès direct en sous-sol, sans rampe.

Le niveau du rez-de-chaussée sera situé au plus à 50 cm au dessus du terrain naturel à l'angle situé sur la partie la plus élevée du terrain mesuré en façade.

Dans le cas de constructions soumises à une réhabilitation d'ensemble, la hauteur existante peut être conservée.

Un dépassement de ces hauteurs peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec l'environnement existant.

La hauteur maximum des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

La hauteur maximum des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments d'activités autorisées dans la zone est limitée à 15 mètres au faîtage.

Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas de réalisation de constructions, installations, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructures (cheminée, éléments techniques, etc...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra donc être la même que le bâtiment initial d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme sont applicables.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

1/ Construction à usage d'habitation

a) Toiture

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants et de pente comprise entre 30 et 50°.

Toutefois, les toits terrasses végétalisés sont autorisés.

Les toitures des extensions d'habitation ne sont pas réglementées, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

b) Couverture

La couverture des constructions et leurs extension ou annexes accolées doit respecter l'aspect dominant des couvertures (ardoises, tuiles plates traditionnelles, tuiles mécaniques d'aspect plat sans côtes) existant dans l'environnement immédiat.

L'emploi de tôles métalliques non laquées et de tout matériau brillant est interdit.

c) Ouvertures en toiture :

Seules les lucarnes traditionnelles à capucine ou à fronton sont autorisées. Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges.

d) Cas particuliers

Les constructions en matériaux verres (serres, vérandas) et matériaux translucides sont autorisées.

L'emploi de plaques ondulées est interdit.

Pour les toitures comportant des capteurs solaires ou thermiques, le non respect des dispositions, des paragraphes précédents peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

e) Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect de chaque construction doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées.

Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux (par exemple pignon et soubassements en brique, dans la tradition locale). Les parties de sous-sol décaissées seront enduites comme les façades ou traités en soubassement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc...) est interdit. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes rappelant les enduits anciens au mortier bâtard de chaux aérienne ou le torchis traditionnel picard.

L'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, est interdit.

L'emploi de bardage bois est autorisé en pose horizontale.

Les teintes d'enduits de peintures et de briques doivent s'harmoniser avec le voisinage. Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les briques jaunes ou flammées sont interdites, de même que sont interdits les couleurs criardes, utilisés sur une grande surface.

2/ Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone U :

a) Toitures

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, il n'est pas fixé d'angle minimum pour les bâtiments usage à d'activités.

b) Couvertures

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit. Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate. Les plaques et pannes translucides ne sont autorisées que si elles sont en nombre limité et harmonieusement réparties sur la toiture.

c) Façades, matériaux

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

3/ Clôtures

a) Clôtures sur rue

Les clôtures à l'alignement des voies publiques sont constituées soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum à, soit d'un mur-bahut de hauteur limitée à 1,20 mètres surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Il est interdit d'utiliser soit à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...), soit des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux de hauteur supérieure à 0.50 mètres. Lorsque le mur est enduit, la couleur utilisée doit être identique à celle des façades de la construction principale.

Lorsque les constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement, les clôtures seront implantées à l'alignement.

Les portails véhicules devront observer un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

b) Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou d'écrans de matériaux naturels,
- Soit d'un mur plein,
- Soit de plaques de béton peintes.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

4/ Les annexes

Elles doivent être en harmonie avec le bâtiment principal,

Les annexes en limite séparative seront implantées par un pignon sauf si elles sont adossées en forme d'appentis à un bâtiment symétrique implanté sur la propriété voisine.

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

Les citernes à gaz, dépôts,... seront non visibles depuis la rue ou ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

5/ Les éoliennes individuelles

Elles ne devront pas dépasser 12 m de haut.

6/ Divers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics poste ERDF (détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables : « La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ».

- Pour chaque nouvelle construction à usage d'habitations, deux emplacements minimum doivent être prévus sur le terrain.
- Pour les constructions à usage d'activités, des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les arbres existants seront conservés dans toute la mesure du possible.

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Extrait du rapport de présentation : « La zone Uf correspond aux sièges d'exploitation agricoles situés en zone urbaine. »

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'appareils et de véhicules désaffectés, de pneus.
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue.
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs en stationnement
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises).
- Les poteaux, pylônes, susceptibles de nuire à la qualité des paysages urbains et naturels.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article U1, y compris la reconstruction en cas de sinistre, l'extension, la restauration ou la construction d'installations et constructions liées à l'agriculture ou à l'élevage, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles à usage d'habitation.

Les articles 3 à 14 ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la

circulation publique.

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

Aucun accès principal ne pourra se faire depuis les chemins de tour de ville.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie) desservant au moins deux constructions.

Largeur des voies de desserte :

- 2 constructions à usage d'habitation : 4 mètres minimum de bande de roulement, à l'exception de la rue du Sac.
- A partir de 3 constructions à usage d'habitation : 6 mètres minimum de bande de roulement

Lorsqu'il est issu d'une division, tout terrain est rendu constructible, à condition qu'il soit desservi par des voies correspondant aux conditions suivantes :

- une largeur minimum de 4 mètres pour une construction sur un même terrain issu de division foncière,
- une largeur minimum de 6 mètres pour 2 constructions sur un même terrain issu de division foncière,

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle, exceptées pour les eaux de gouttières de la partie sur rue de la toiture des constructions installées en limite de domaine public.

Il appartient au pétitionnaire de justifier toute impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle (perméabilité des sols, surface libre sur la parcelle).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe, et sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

En cas d'assainissement autonome, il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

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

En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduares industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire ou à une convention de rejet.

3. Desserte électrique et de télécommunication

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la configuration du terrain devront permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation seront implantées dans une bande comprise entre 6 mètres et 50 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées à l'agriculture et à l'élevage, ainsi qu'aux changements de destination.

De même, en cas d'extension de bâtiments agricoles existants avant l'entrée en vigueur du PLU, aucun retrait n'est imposé.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions d'habitation seront implantées :

- Ou sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 3 mètres.
- Ou en retrait de la limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives latérales ne pourra être inférieur à 3 mètres.
- Ou de limite séparative à limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées à l'agriculture ou à l'élevage.

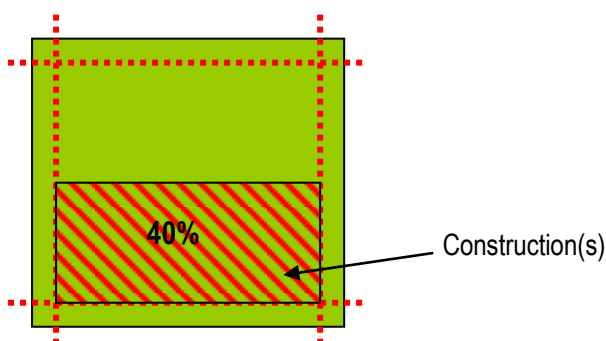
ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre 2 constructions à usage d'habitation sur une même propriété, une distance minimale de 6 mètres sera respectée.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations liées à l'agriculture ou à l'élevage.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40% pour les constructions à usage d'habitations.



Dans le cas de bâtiments agricoles reconvertis à usage d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 40%.

Pour les constructions et installations liées à l'agriculture et à l'élevage, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Cette disposition n'est pas applicable pour la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dont l'emprise est supérieure à 40%.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 5 m à l'égout de toiture, et une hauteur totale tenant compte d'une pente de toiture comprise entre 30° et 50°.

La hauteur maximale des installations et constructions liées à l'agriculture et à l'élevage est limitée à 16 mètres au faîtage. Un dépassement est autorisé pour les dispositifs techniques (colonnes, aérateurs, vis à grain, ...).

Dispositions particulières :

La volumétrie des bâtiments doit être adaptée à la topographie du terrain et non l'inverse. Il y sera parvenu, au besoin, par des décalages de niveaux.

Dans le cas de terrain en pente, elle pourra être exploitée pour permettre un accès direct en sous-sol, sans rampe.

Le niveau du rez-de-chaussée sera situé au plus à 50 cm au-dessus du terrain naturel à l'angle situé sur la partie la plus élevée du terrain mesuré en façade.

Dans le cas de constructions soumises à une réhabilitation d'ensemble, la hauteur existante peut être conservée.

Un dépassement de ces hauteurs peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec l'environnement existant.

La hauteur maximum des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

La hauteur maximum des annexes est limitée à 4 mètres au faitage.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme sont applicables.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

1/ Construction à usage d'habitation

a) Toiture

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants et de pente comprise entre 30 et 50°.

Toutefois, les toits terrasses végétalisés sont autorisés.

Les toitures des extensions d'habitation ne sont pas réglementées, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

b) Couverture

La couverture des constructions et leurs extension ou annexes accolées doit respecter l'aspect dominant des couvertures (ardoises, tuiles plates traditionnelles, tuiles mécaniques d'aspect plat sans côtes) existant dans l'environnement immédiat.

L'emploi de tôles métalliques non laquées et de tout matériau brillant est interdit.

c) Ouvertures en toiture :

Seules les lucarnes traditionnelles à capucine ou à fronton sont autorisées. Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges.

d) Cas particuliers

Les constructions en matériaux verres (serres, vérandas) et matériaux translucides sont autorisées.

L'emploi de plaques ondulées est interdit.

Pour les toitures comportant des capteurs solaires ou thermiques, le non-respect des dispositions, des paragraphes précédents peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

e) Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect de chaque construction doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées.

Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux (par exemple pignon et soubassements en brique, dans la tradition locale). Les parties de sous-sol décaissées seront enduites comme les façades ou traités en soubassement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc...) est interdit. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes rappelant les enduits anciens au mortier bâtard de chaux aérienne ou le torchis traditionnel picard.

L'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, est interdit.

L'emploi de bardage bois est autorisé en pose horizontale.

Les teintes d'enduits de peintures et de briques doivent s'harmoniser avec le voisinage. Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les briques jaunes ou flammées sont interdites, de même que sont interdits les couleurs criardes, utilisés sur une grande surface.

2/Constructions et installations liées à l'agriculture et à l'élevage en Uf :

a) Toitures

Un angle minimum de 12 ° pour les bâtiments annexes et ceux à usage d'activités est fixé.

b) Couvertures

L'emploi de tôles métalliques laquées est autorisé pour les installations et constructions liées à l'activité agricole ou l'élevage.

c) Façades, matériaux

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

4/ Les annexes

Elles doivent être en harmonie avec le bâtiment principal,

Les annexes en limite séparative seront implantées par un pignon sauf si elles sont adossées en forme d'appentis à un bâtiment symétrique implanté sur la propriété voisine.

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

Les citernes à gaz, dépôts,... seront non visibles depuis la rue ou ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

5/ Les éoliennes individuelles

Elles ne devront pas dépasser 12 m de haut.

6/ Divers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics poste ERDF (détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables : « La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ».

- Pour chaque nouvelle construction à usage d'habitations, deux emplacements minimum doivent être prévus sur le terrain.
- Pour les constructions à usage d'activités, des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les arbres existants seront conservés dans toute la mesure du possible.

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

3.DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

Cette zone sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et l'orientation d'aménagement annexée au présent règlement. »

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le règlement s'applique lot par lot.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'appareils et de véhicules désaffectés, de pneus.
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue.
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les constructions liées à l'agriculture et à l'élevage,
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et enregistrement.
- Les constructions à usage de commerce dont la superficie de vente excède 250m².
- Les poteaux, pylônes, susceptibles de nuire à la qualité des paysages urbains et naturels.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article 1AU1, y compris la reconstruction en cas de sinistre.
- Sont admises les constructions à usage d'activité, d'artisanat et de commerce à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et aux commodités des habitants,
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, poussière, odeur,...)
- Sont admis les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone en raison de contraintes topographiques particulières ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

- Sont admis les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 3 unités.
- Sont admis les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services publics, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Les articles 3 à 14 ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

Aucun accès ne pourra se faire depuis le chemin de tour de ville.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie) desservant au moins deux constructions.

Largeur des voies de desserte :

- 2 constructions à usage d'habitation : 4 mètres minimum de bande de roulement
- A partir de 3 constructions à usage d'habitation : 6 mètres minimum de bande de roulement

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle.

Il appartient au pétitionnaire de justifier toute impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle (perméabilité des sols, surface libre sur la parcelle).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe, et sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

En cas d'assainissement autonome, il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

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

En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire ou à une convention de rejet.

3. Desserte électrique et de télécommunication

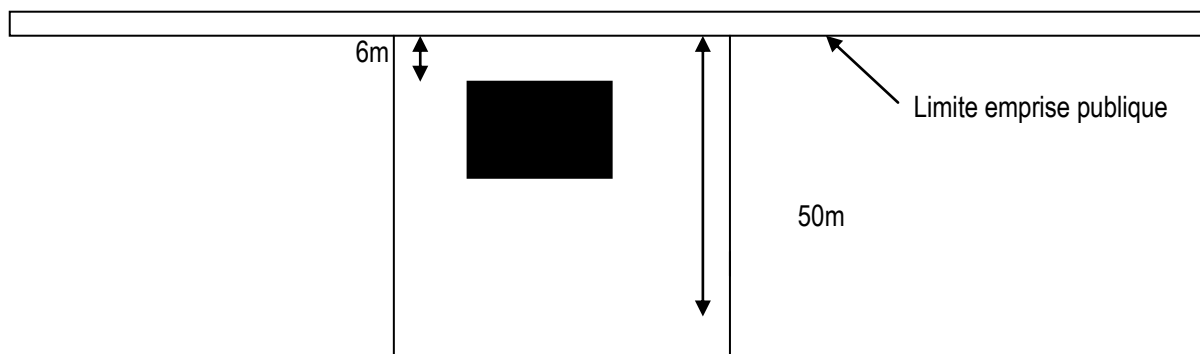
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la configuration du terrain devront permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée dans une bande comprise entre 6 mètres et 50 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

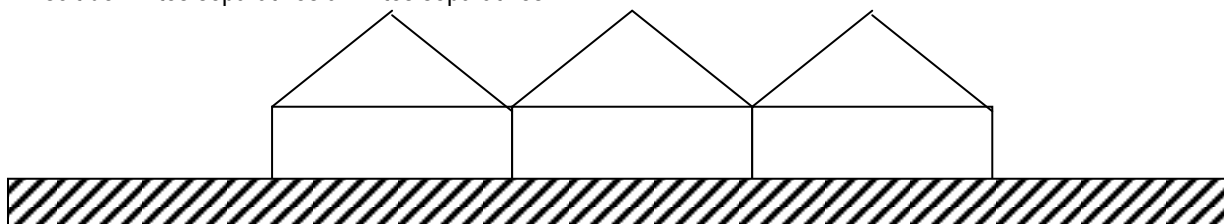


Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions, installations, ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

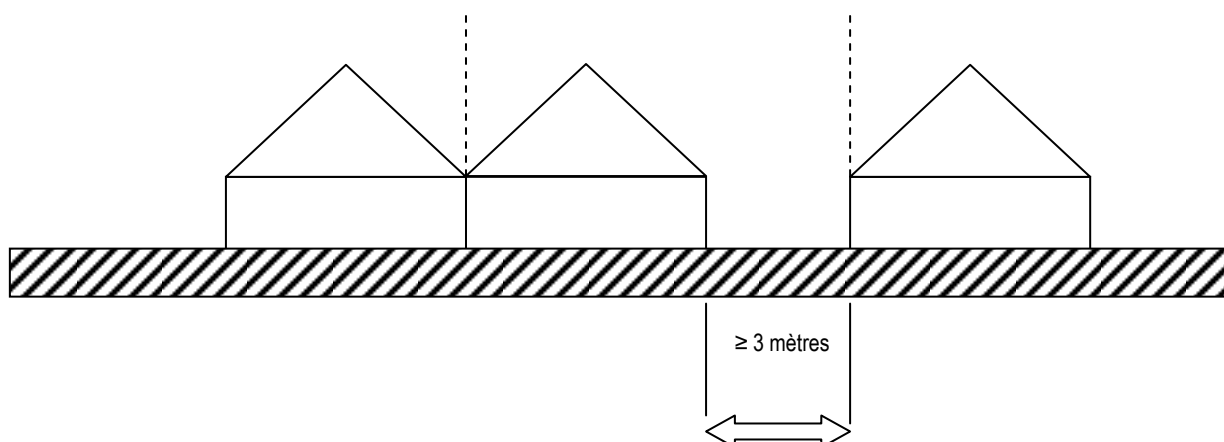
ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur un terrain ou lot, les constructions doivent être implantées :

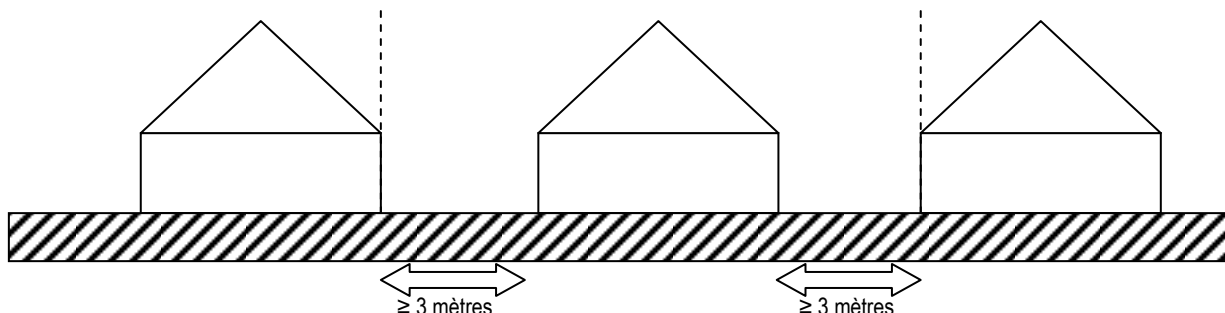
- soit de limites séparatives à limites séparatives.



- soit sur une des limites séparatives latérales. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieure à 3 mètres.



- Soit en retrait des limites séparatives latérales. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives latérales ne pourra être inférieur à 3 mètres.



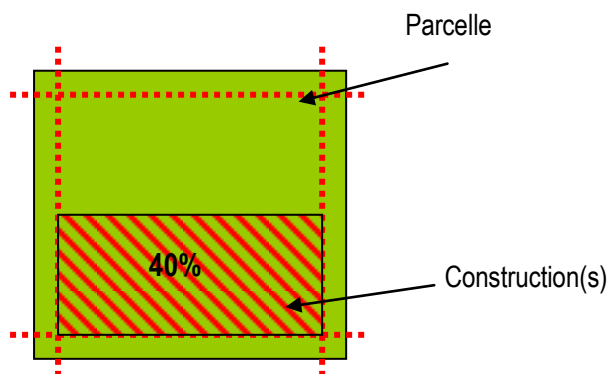
Les constructions d'habitation non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'égout de toiture ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre 2 constructions à usage d'habitation sur une même propriété, une distance minimale de 6 mètres sera respectée.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40%.



ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toutes les constructions ne doit pas excéder 5 m à l'égout de toiture, et une hauteur totale tenant compte d'une pente de toiture comprise entre 30° et 50°.

Dispositions particulières :

La volumétrie des bâtiments doit être adaptée à la topographie du terrain et non l'inverse. Il y sera parvenu, au besoin, par des décalages de niveaux.

Dans le cas de terrain en pente, elle pourra être exploitée pour permettre un accès direct en sous-sol, sans rampe.

Le niveau du rez-de-chaussée sera situé au plus à 50 cm au dessus du terrain naturel à l'angle situé sur la partie la plus élevée du terrain mesuré en façade.

Dans le cas de constructions soumises à une réhabilitation d'ensemble, la hauteur existante peut être conservée.

Un dépassement de ces hauteurs peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec l'environnement existant.

La hauteur maximum des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

La hauteur maximum des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme sont applicables.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

a) Toiture

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants et de pente comprise entre 30° et 50°.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures des extensions d'habitation ne sont pas réglementées, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

b) Couverture

La couverture des constructions et leurs extension ou annexes accolées doit respecter l'aspect dominant des couvertures (ardoises, tuiles plates traditionnelles, tuiles mécaniques d'aspect plat sans côtes) existant dans l'environnement immédiat.

L'emploi de tôles métalliques non laquées et de tout matériau brillant est interdit.

c) Ouvertures en toiture :

Seules les lucarnes traditionnelles à capucine ou à fronton sont autorisées. Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges.

d) Cas particuliers

Les constructions en matériaux verres (serres, vérandas) et matériaux translucides sont autorisées.

L'emploi de plaques ondulées est interdit.

Pour les toitures comportant des capteurs solaires ou thermiques, le non-respect des dispositions des paragraphes précédents peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

e) Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect de chaque construction doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées.

Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux (par exemple pignon et soubassements en brique, dans la tradition locale). Les parties de sous-sol décaissées seront enduites comme les façades ou traitées en soubassement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc...) est interdit. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes rappelant les enduits anciens au mortier bâtard de chaux aérienne ou le torchis traditionnel picard.

L'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, est interdit.

L'emploi de bardage bois est autorisé en pose horizontale.

Les teintes d'enduits de peintures et de briques doivent s'harmoniser avec le voisinage. Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les briques jaunes ou flammées sont interdites, de même que sont interdits les couleurs criardes, utilisés sur une grande surface.

Clôtures

a) Clôtures sur rue

Les clôtures à l'alignement des voies publiques sont constituées soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum à, soit d'un mur-bahut de hauteur limitée à 1,20 mètres surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Il est interdit d'utiliser soit à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...), soit des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux de hauteur supérieure à 0.50 mètres. Lorsque le mur est enduit, la couleur utilisée doit être identique à celle des façades de la construction principale.

Lorsque les constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement, les clôtures seront implantées à l'alignement.

Les portails véhicules devront observer un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

b) Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou d'écrans de matériaux naturels,
- Soit d'un mur plein,
- Soit de plaques de béton peintes.

L'édification de clôtures sera soumise à déclaration.

Les annexes

Elles doivent être en harmonie avec le bâtiment principal,

Les annexes en limite séparative seront implantées par un pignon sauf si elles sont adossées en forme d'appentis à un bâtiment symétrique implanté sur la propriété voisine.

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

Les citernes à gaz, dépôts,... seront non visibles depuis la rue ou ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

6/ Les éoliennes individuelles

Elles ne devront pas dépasser 12 m de haut.

7/ Divers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste ERDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE 1AU12 STATIONNEMENT

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables : « La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ».

- Pour chaque nouvelle construction à usage d'habitations, deux emplacements minimum doivent être prévus sur le terrain.
- Pour les constructions à usage d'activités, des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.
- Dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone, des places de stationnement supplémentaires devront être réservées pour les visiteurs à hauteur d'une place pour 3 logements.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les arbres existants identifiés sur le plan de zonage seront préservés. Les plantations à créer prévues sur l'orientation d'aménagement seront également préservées.

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation : « Correspond à une zone partiellement équipée destinée à recevoir de l'habitation lorsque les équipements publics auront été réalisés ou renforcés. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une décision du Conseil Municipal, prise dans le respect des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme ».

Cette zone devra néanmoins faire l'objet d'un aménagement cohérent avec l'orientation d'aménagement annexée au présent règlement. »

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Cette zone est actuellement inconstructible. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est égal à zéro.

4.DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Extrait du rapport de présentation : « C'est une zone naturelle non équipée, protégée au titre des activités agricoles. ».

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit en zone A tout ce qui n'est pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'installations et constructions liées à l'agriculture ou à l'élevage.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées en zone A :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaires,
- Les installations et constructions, classées ou non, liées à l'agriculture ou à l'élevage sont autorisées en zone A, ainsi que les installations et constructions permettant la diversification de l'activité agricole à condition d'être liées à l'activité (activités de diversification qui sont le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation)
- L'implantation d'habitation principale et de leurs annexes à condition d'être directement nécessaire à l'exploitation et construit en même temps ou postérieurement au(x) bâtiment(s) liés à l'agriculture ou à l'élevage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Les articles 3 à 14 ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif et des activités ferroviaires.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Voirie

Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une

lutte efficace contre l'incendie) en tenant compte de l'importance et de la destination des constructions prévues sur le terrain. Elles devront être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformations en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Protection incendie

Toute construction ou installation non desservie par le réseau de défense incendie devra avoir une réserve autonome.

Assainissement

Eaux pluviales

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété objet de la demande.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

Eaux usées et vannes

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée. En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au minimum à une distance de 10 m par rapport à l'alignement, sauf en cas de bâtiments reconstruits sur le même emplacement après sinistre.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Outre les obligations de recul dues à la destination des installations et des constructions agricoles, lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être ramenée à 3 mètres pour ce qui concerne les bâtiments d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

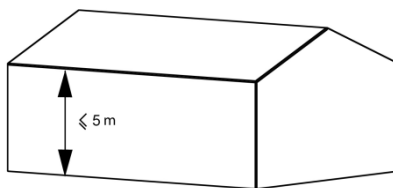
Non réglementé.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

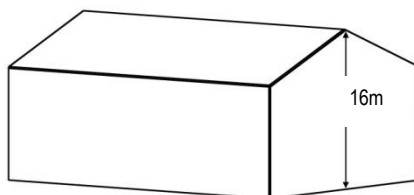
ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 5 m à l'égout de toiture.



Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 16 mètres. Un dépassement est autorisé pour les dispositifs techniques (colonnes, aérateurs, vis à grain, ...).



La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée sans dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme sont applicables.

Les constructions nouvelles devront par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur.

1/ Construction à usage d'habitation

a) Toiture

Les toitures des extensions d'habitation pourront avoir une pente identique à celle de l'habitation existante.

b) Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures (ardoises, tuiles plates traditionnelles, tuiles mécaniques d'aspect plat, sans côtes, existant dans l'environnement immédiat.

L'emploi de tôles métalliques non laquées et de tout matériau brillant est interdit.

L'emploi de tôles métalliques laquées n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

Les capteurs solaires et les appareils d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisés.

c) Ouvertures en toiture :

Seules les lucarnes traditionnelles à capucine ou à fronton sont autorisées. Les lucarnes rampantes sont interdites

Les châssis de toit seront plus hauts que larges.

d) Cas particuliers

Les constructions en matériaux verres (serres, vérandas) sont autorisées.

L'emploi de plaques translucides est autorisé à l'exclusion de toutes plaques ondulées.

Pour les toitures comportant des capteurs solaires ou thermiques, le non-respect des dispositions des paragraphes précédents peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

e) Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect de chaque construction doit être recherchée par un traitement homogène de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées.

Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux (par exemple pignon et soubassements en brique, dans la tradition locale). Les parties de sous-sol décaissées seront enduites comme les façades ou traitées en soubassement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc...) est interdit. Ils doivent l'être avec des enduits lisses, grattés ou talochés de teintes rappelant les enduits anciens au mortier bâtard de chaux aérienne ou le torchis traditionnel picard.

L'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, est interdit.

Les enduits (de préférence lisses), les peintures et les briques doivent s'harmoniser avec le voisinage. Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les briques jaunes ou flammées sont interdites, de même que sont interdits les couleurs criardes et le blanc pur, utilisés sur une grande surface.

2/ Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone

a) Toitures

Un angle minimum de 12 ° pour les bâtiments annexes et ceux à usage d'activités est fixé.

b) Couvertures

L'emploi de tôles métalliques laquées est autorisé pour les installations et constructions liées à l'activité agricole ou l'élevage.

c) Façades, matériaux

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

4/ les éoliennes individuelles

Elles ne devront pas dépasser 12 m de haut.

5/ Divers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF / ERDF détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE A12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

La destruction de tout ou partie des éléments végétaux répertoriés et protégés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme ne pourra se faire qu'en cas d'intérêt général.

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Toute construction nouvelle, habitation, annexe, bâtiment agricole ou d'activité, dépôt de matériaux, cheminements ou ouvrage d'utilité publique, devra s'accompagner d'un aménagement végétal reproduisant le bocage périphérique aux agglomérations picardes (cordon de haies, arbres fruitiers de plein vent, alignement d'arbres de haut-jet). Ces plantations privilégieront les essences locales.

Afin de maintenir la fonctionnalité d'ensemble, cet aménagement pourra se faire à l'échelle de l'ilot foncier d'implantation des constructions et non systématiquement à l'échelle de la construction.

Les éléments repérés sur le plan de zonage sont à préserver.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Extrait du rapport de présentation : « Cette zone est constituée par des espaces naturels ou les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. »

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucune construction n'est autorisée en zone naturelle.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

**ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES
ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Sans objet.

ARTICLE N12 STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

6.DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NJ

ARTICLE NJ1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute autre occupation ou utilisation que celle prévue à l'article Nj 2.

ARTICLE NJ2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que les abris de jardin et abris pour animaux.

ARTICLE NJ3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE NJ4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE NJ5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NJ6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voies existantes ou prévues.

ARTICLE NJ7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les abris de jardins sont implantés en limites séparatives ou à une distance minimale de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Les abris pour animaux doivent être implantés à une distance minimale de 10 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE NJ8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE NJ9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 20 m².

L'emprise au sol des abris pour animaux ne peut excéder 50 m².

ARTICLE NJ10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

La hauteur des abris pour animaux ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

ARTICLE NJ11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

a) Toitures

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, il n'est pas fixé d'angle minimum pour les abris de jardin.

b) Couvertures

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit. Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate. Les plaques et pannes translucides ne sont autorisées que si elles sont en nombre limité et harmonieusement réparties sur la toiture.

c) Façades, matériaux

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

ARTICLE NJ12 STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE NJ13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

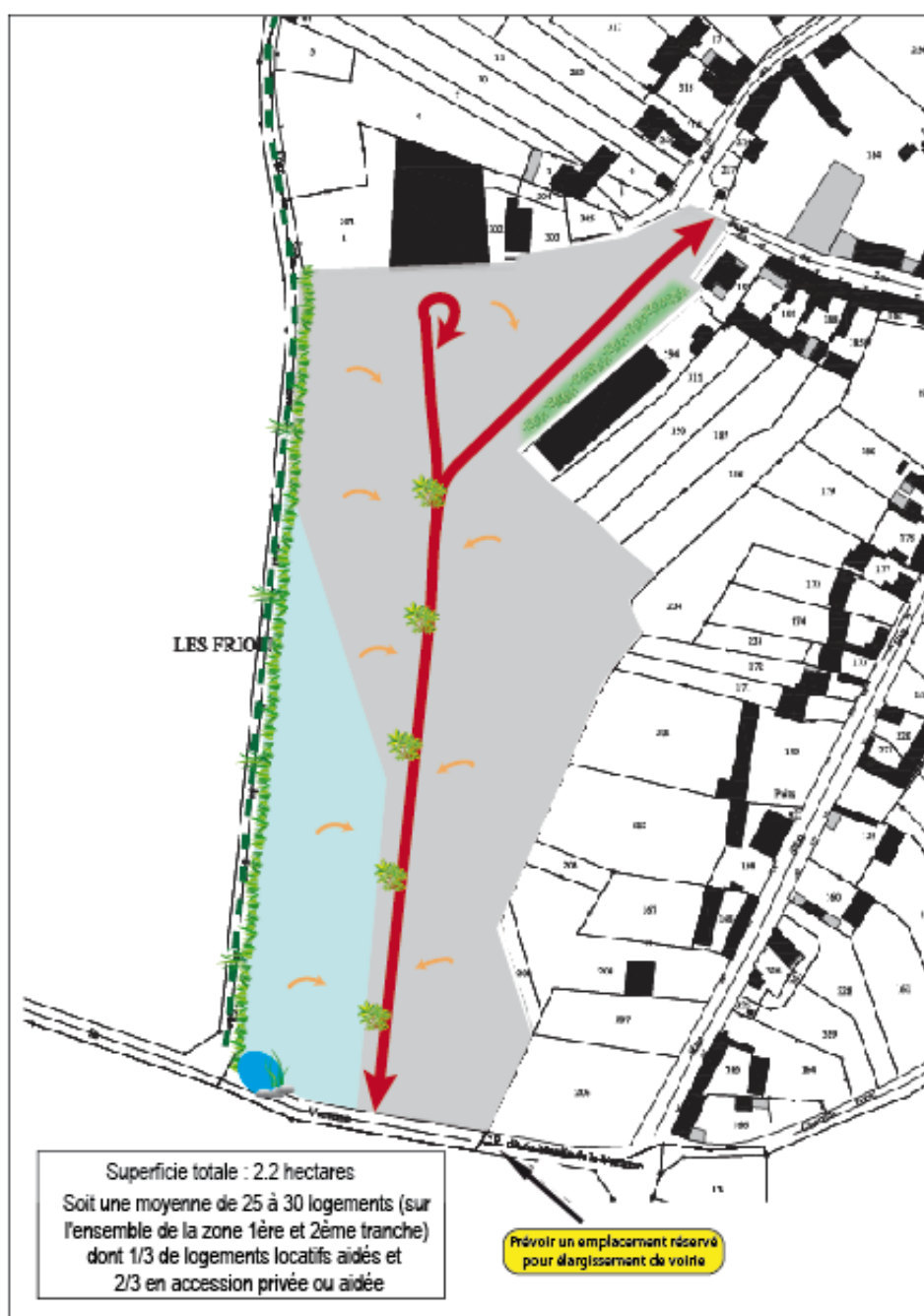
Sans objet.

ARTICLE NJ14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

7. ANNEXES

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Légende :

- Zone à urbaniser
- 1ère tranche (1AU)
- 2ème tranche (2AU)

- Principe de voirie
- Sens de desserte des parcelles

- Préserver le chemin du tour de ville
- Rideau végétal/haie brise vent
- Espaces verts
- Bassin de rétention à créer



LEXIQUE

En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions du règlement l'emportent.

ABRI DE JARDIN

L'abri de jardin est une construction installée dans le jardin dont de hauteur inférieure à 2,5 mètres et de superficie inférieure à 20 m², qui ne recevra ni de l'habitat, ni de l'activité.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation, y compris les circulations piétonnes (trottoirs). L'alignement délimite l'emprise du domaine public.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

ANNEXE

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolée ou non.

CARAVANE

Sont regardé comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, 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.

CARRIERE

Les gîtes de substance minérales ou fossiles renfermés dans le sein de la terre ou existant à la surface sont, relativement à leur régime légal, considérés comme mines ou comme carrières.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$\text{COS} = \frac{\text{m}^2 \text{ de planchers hors œuvre net}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$$

Le COS appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² affecté d'un COS de 0,50, il est possible de construire

1000 x 0,50 = 500 m² de plancher hors œuvre (surface nette)

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

EMPRISE D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules motorisés) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m carrés et si sa hauteur excède 2 m.

FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION

La notion de façade d'une construction telle qu'elle est employée dans le PLU, est comprise comme la face verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée, ou de l'emprise publique (façade avant), même si elle n'est pas contiguë.

LIMITE DE VOIE

La limite de voie est la limite entre la voie et les propriétés riveraines. Lorsque la voie appartient au domaine public, la limite de voie est l'alignement.

LIMITE SEPARATIVE

La limite séparative est la limite qui sépare le terrain d'assiette d'une autre unité foncière ne constituant pas une voie ou emprise publique. Cette notion englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

La limite séparative latérale aboutit à au moins une de ses extrémités à une limite de voie, publique ou privée, ou emprise publique.

La limite séparative de fond n'aboutit à aucune voie, publique ou privée, ou emprise publique.

SURFACE DE PLANCHER

Depuis le 01/03/2012, les deux notions de surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et surface de plancher hors œuvre nette (SHON) sont remplacées par la surface de plancher.

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1.80 mètre à partir du nu intérieur des murs.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et pluviales), d'adduction d'eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution,...

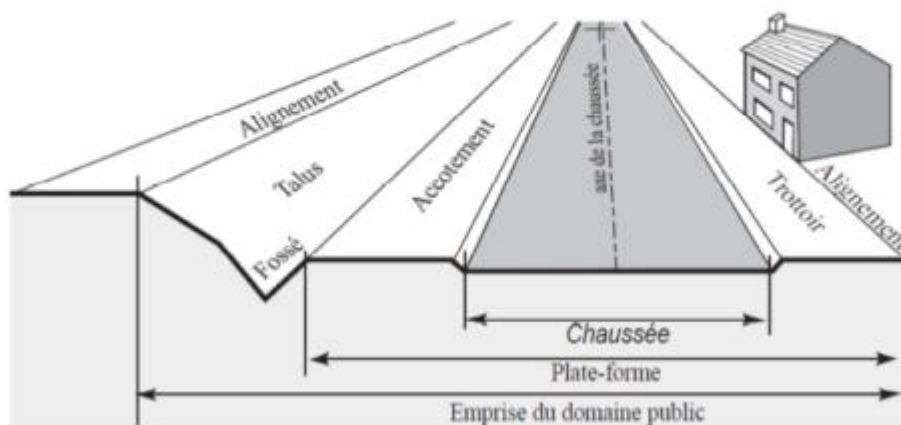
ILLUSTRATIONS

En cas de discordance entre les illustrations qui suivent et le corps du règlement, les dispositions du règlement l'emportent.

Elles permettent d'illustrer certaines dispositions du règlement et d'apporter des éléments généraux de définition en complément du lexique.

ARTICLE 6

LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



■ "L'alignement" correspond à la limite du domaine public.

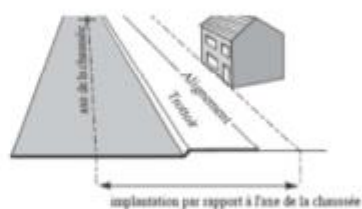
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement

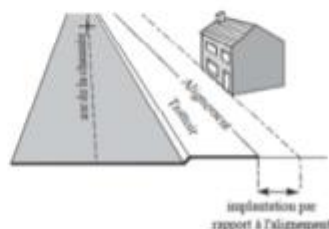
"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

■ Par rapport à l'axe de la chaussée



■ Par rapport à l'alignement



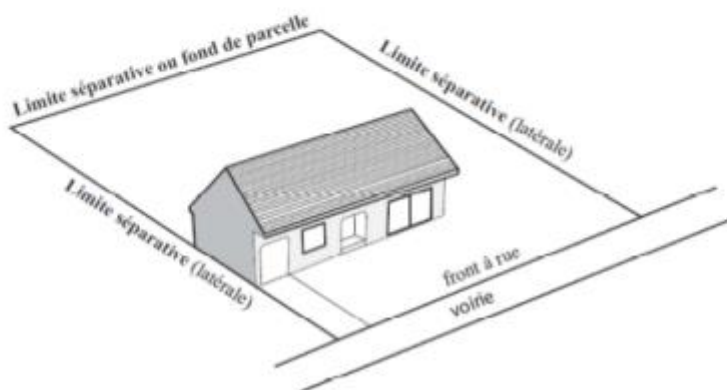
ARTICLE 7

Il définit les modalités d'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives

Cet article du règlement est important, il permet :

- ☐ - de maîtriser le type d'urbanisation (habitat continu ou discontinu)
- ☐ - de respecter certaines normes d'hygiène (ensoleillement, clarté, dégagement)
- ☐ - de prévenir certains conflits entre propriétaires

DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



ARTICLE 10

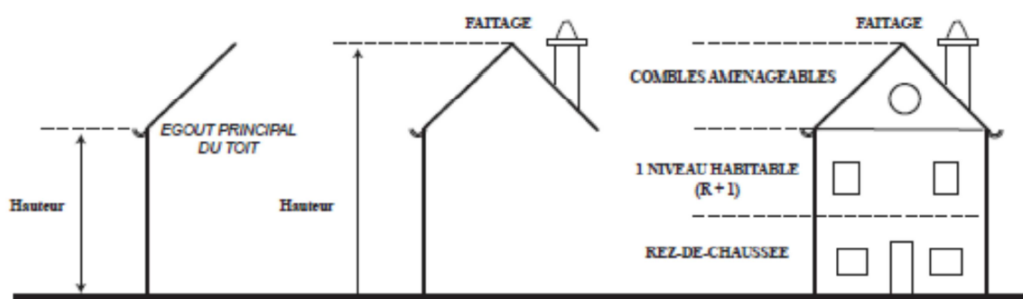
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant la notion de :

- ☐ ☐ - la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique
- ☐

HAUTEUR ABSOLUE

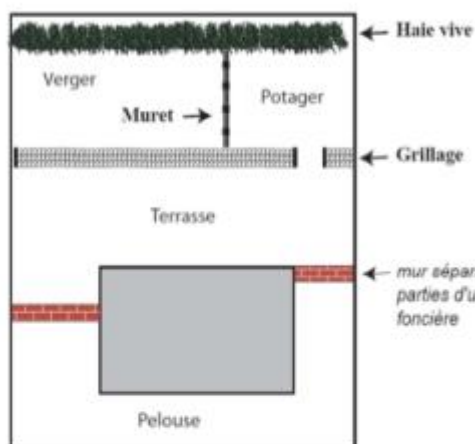
Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faîtage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



ARTICLE 11

LES CLÔTURES

"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)



- La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés

Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation -espace cultivé)

En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

DÉCLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration idem pour les clôtures de chantier

Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.