

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

Approbation

## 4- Règlement

Vu pour être annexé  
à la délibération du  
Conseil Municipal en  
date du **15 FEV. 2008**



le Maire,  
*Béatrice*

REVISION DU POS  
ELABORATION DU PLU

ETUDE REALISEE PAR :  
Atelier d'Architecture et d'Urbanisme  
François Seigneur  
225, rue Saint-Fuscien 80 000 Amiens  
Tel 03.22.53.70.72 Fax 03.22.53.70.71

# SOMMAIRE

<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	<b>1</b>
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</u></b>	<b>6</b>
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u></b>	<b>19</b>
<b><u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u></b>	<b>35</b>
<b><u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</u></b>	<b>44</b>

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 et R. 123-100 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION A L'EGARD DES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME**

#### **I. LES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU RNU**

En principe, Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ne s'applique que sur le territoire des communes non couverte par un PLU approuvé ou par tout document d'urbanisme en tenant lieu : ancien POS rendus publics, plans de sauvegarde et de mise en valeur. L'acte approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) mettant fin à l'application du RNU, la réglementation générale s'efface devant la réglementation locale.

Néanmoins, certaines dispositions du RNU, dites d'ordre public, continuent à s'appliquer dans les territoires couverts par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Il s'agit des articles R. 111-2, R. 111-4, R 111-15 et, dans certaines conditions, l'article R. 111-21.<sup>1</sup>

*R. 111-2<sup>2</sup> : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

*R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

*R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

*R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.*

#### **II – PRÉVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :**

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

<sup>1</sup> Droit de l'Aménagement, Dalloz

<sup>2</sup> Les articles du Code de l'Urbanisme sont issus du site de legifrance : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières 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.  
Néanmoins, comme le stipule l'Art L.442-11, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »
- « Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives du droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. » (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

### **III– SE CONJUGENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :**

1 – Art L.442-9 : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.(...) »

2 – Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

## ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

### 1) La zone urbaine

Elles est repérée aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre U.

La zone urbaine circonscrit les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de BRAY-LES-MAREUIL comporte une **zone urbaine U** correspondant à la partie agglomérée de la commune.

### 2) La zone à urbaniser

Elle est repérée aux plans de zonage par un indice commençant par les lettres AUr.  
Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

- **La zone AUr** est une zone naturelle desservie par les réseaux, réservée à une urbanisation future dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.
  - **Le secteur AUrs** met l'accent sur les terrains soumis au P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques et des Inondations) de la vallée de la Somme.

### 3) La zone agricole

**La zone A** permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique, économique et également des exploitations agricoles en ne permettant uniquement des constructions qui leurs sont nécessaires.

### 4) Les zones naturelles

**La zone N** regroupe les secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou bien en raison d'une exploitation forestière ou encore de leur caractère d'espaces naturels.

Elle caractérise à BRAY-LES-MAREUIL notamment la vallée de la Somme mais également les premières pentes de versant qui marque le paysage de la commune.

Elle est complétée par plusieurs secteurs :

- **Le secteur Nc** qui définit le domaine bâti et paysager du château ;
- **Le secteur Nt** relatif aux équipements sportifs ;
- **Le secteur Np** qui désigne l'activité ayant besoin de la proximité de l'eau ;

De plus, figurent au plan :

- 1) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- 2) Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- 3) Les chemins piétonniers existants à protéger
- 4) Des cônes de vues à préserver

Les dispositions des zones urbaines sont développées au sein du titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV du présent règlement.

La vocation et les caractères de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre lui correspondant.

Chaque chapitre comporte une déclinaison en trois sections et quatorze articles :

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous certaines conditions

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

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, de plantations

#### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R 123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé de l'indice de la zone où il s'applique.

### **ARTICLE III - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES**

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Elles ne peuvent être accordées que si elles sont « *rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes* » (dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci).

L'adaptation n'est donc légale qu'à la double condition qu'elle soit indispensable pour que le projet puisse être autorisé et qu'elle soit justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus par l'article L.123-1.

Les prescriptions de l'article 1 et 2, relatives à la nature de l'occupation du sol, n'entrent pas dans le champ d'application de cette procédure.

### **ARTICLE V – PERMIS DE DEMOLIR**

Les articles R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme définissent les dispositions spécifiques à l'élaboration ou non du permis de démolir. Le conseil municipal peut décider d'instituer ledit permis soit sur la totalité de la commune ou soit en partie.

### **ARTICLE VI – DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

## ARTICLE VII – RAPPEL DES TEXTES

- Clôtures

Les dispositions de l'article R.421-12 s'appliquent :

«Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

- Vestiges archéologiques :

1 – Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitations ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Le Plan Local d'Urbanisme peut 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 aux habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

# ZONE URBAINE

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Ce titre s'applique à la zone urbaine du P.L.U. suivante :

- **La zone U** correspond à la partie agglomérée de la commune.

#### Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme :

Il pourra être imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés au plan de zonage les bâtiments d'élevage connus en 2004).

#### Instauration du permis de démolir, conformément aux articles L.123-1-10° et L.430-1-d du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone urbaine :

Le permis de démolir s'impose pour toute démolition partielle ou totale de tout bâtiment. L'exécution de tous travaux qui auraient pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse est assimilée à une démolition.

#### Dispositions particulières relatives à la loi Paysage de 1993 :

Le Plan Local d'Urbanisme mentionne que bon nombre d'éléments de paysage, "naturels" ou bâtis, isolés ou groupés, ont été remarqués de façon diffuse dans l'ensemble de la zone urbaine, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Il est donc souhaité assurer leur préservation.

En conséquence, tous travaux susceptibles de détruire des éléments de paysage intéressants dans la zone urbaine référencée ainsi par le P.L.U., en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un autre régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

#### Dispositions particulières relatives aux zones inondables

L'élaboration du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée de la Somme et de ses affluents** vise à limiter l'exposition de nouvelles personnes, de biens et d'activités au phénomène naturel d'inondation (débordement, ruissellement ou remontée de nappes).

Le P.P.R.I. est composé d'un zonage élaboré en fonction du degré d'exposition au risque, et d'un règlement précisant les interdictions ou prescriptions à appliquer sur ce zonage ; le P.P.R.I. a valeur réglementaire et est opposable au tiers.

La Municipalité souhaite aujourd'hui dans la zone urbaine U attirer l'attention sur ce zonage défini au P.P.R.I. et complété de la connaissance locale, à titre informatif.

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

### ARTICLE U 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activité incompatible avec la présence des habitants, soumises ou non à la réglementation des installations classées ;
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que d'anciens véhicules désaffectés ;
3. Les affouillements et exhaussements des sols exceptés s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement, de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques ; exceptés pour les remblais strictement limités à la mise hors d'eau des ouvrages et des bâtiments hormis les piscines et bassins d'agrément
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. Les terrains de camping et de caravaning, hormis le camping à la ferme ;
6. Les habitations légères de loisirs ;
7. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation permanente ou saisonnière ;
8. Le stationnement permanent de caravanes et de camping-cars visibles depuis l'espace public ;
9. La création de bâtiments agricoles et industriels en dehors des sièges et établissements existants ;
10. L'agrandissement ou la transformation des bâtiments et établissements existants à usage d'activités dès lors que les caractéristiques modifient le caractère de la zone et dans le cas où l'importance et la nature des travaux envisagés aient pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage ;
11. Les constructions sur terre ;
12. Les constructions d'habitat en second rang.
13. Les constructions à l'intérieur du cône de vue dont la hauteur est supérieure à 2.50m au faîtage.

### ARTICLE U 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas spécifiquement interdites au précédent article.

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

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, à condition :

- qu'elle respecte les prescriptions définies dans le présent règlement, excepté les articles 6, 7, 8 et 10
- et qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

### **ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès I**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou judiciaire ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ainsi les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

Les groupes de garages (au delà de deux unités) individuels ou collectifs ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Voirie II**

Lors d'une opération de lotissement, la création de voies privées en impasse est interdite.

Les différentes caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De même, elles doivent être adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Les chemins et sentiers identifiés au Rapport de Présentation et repérés aux documents graphiques au titre des articles L 123-1-6° et R 123-18-2° sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales.

#### **Déchets III**

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

**ARTICLE U 4****DESSERTER PAR LES RESEAUX**

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

**Eau potable I**

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

**Assainissement II**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif ou à défaut, être pourvue d'un système d'assainissement autonome (évacuation des eaux ménagères et matières usées), dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci était réalisé.

Le système d'assainissement, notamment l'ouvrage de traitement, doit empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation.

Les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel, à l'intérieur de la parcelle, sans stagnation préalable, par l'intermédiaire d'un dispositif approprié réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics techniques compétents.

Les captages privés sont interdits.

**Électricité et Télécommunications III**

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

**ARTICLE U 5****CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE U 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à cet alignement

Dès lors où les deux constructions voisines sont implantées à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue et que la nouvelle construction s'édifie en retrait dudit alignement, alors une continuité visuelle à dominante minérale doit être réalisée.

Dans tous les cas, l'implantation des garages respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

**ARTICLE U 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives.

Le volume principal de la construction à usage d'habitation devra être parallèle ou perpendiculaire à l'une des limites latérales ou à l'alignement de la voie.

A moins que le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC - salle de bains) la distance minimum à respecter est fixée à 2m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'équipements publics d'infrastructure et à condition que l'implantation ne porte pas atteinte à l'environnement du terrain.

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

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

Une distance inférieure à 4 mètres est admise entre une construction principale et une annexe.

**ARTICLE U 9****EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE U 10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est à mesurer à l'égout de toiture, depuis le niveau naturel du terrain au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.  
Un seul niveau de comble est autorisé.

Les règles de hauteur devront être adaptées afin de permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines et sous réserve de l'intégration de la construction dans le paysage.

A l'exception des bâtiments agricole, la hauteur maximale, à l'égout de toiture, des constructions autorisées dans la zone est fixée à 4 mètres maximum.

Les équipements et ouvrages publics sont dispensés des règles précédemment définies.

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*« 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. »*

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que les perspectives s'exercent de l'espace public comme depuis les milieux naturels ; l'objectif consiste à présenter un programme harmonieux, participant à la qualité de l'environnement et du site dans lequel il s'insère.

Tout élément architectural non traditionnel est interdit.

### **Volumes et terrassements**

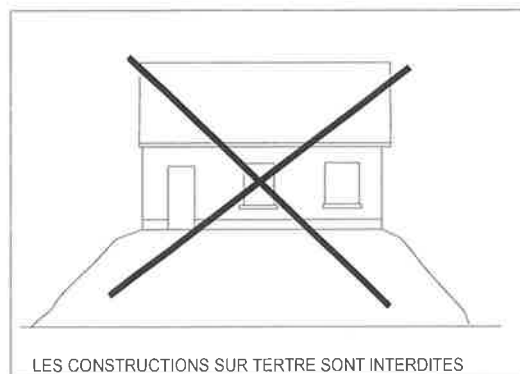
Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les maisons individuelles de volume « ramassé » (longueur du pignon égale à celle de la façade), étrangères au paysage bâti picard, sont interdites.

Les constructions sur tertre sont interdites.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée fini sera implanté :

- tout au plus à 50 cm au-dessus du niveau moyen du sol naturel pour les constructions non soumis au PPRI ;
- tout au plus à 70 cm au-dessus du niveau moyen du sol naturel pour les constructions en zone 3 du PPRI.



L'accès du sous-sol, en façade sur rue, est interdit.

### **Pignons**

Pour toutes constructions, il conviendra de porter une attention particulière au traitement des pignons, et de favoriser leur intégration dans les paysages. En conséquence, ces pignons seront discrets : d'un enduit de couleur sombre et/ou en briques.

L'emploi du blanc et des couleurs criardes est interdit.

*Se reporter au Cahier de Recommandations Architecturales.*

**1. Toitures**

Les toitures des constructions principales nouvelles seront obligatoirement à deux versants, et leur pente respectera un angle compris entre 40 et 45° comptés par rapport à l'horizontale.

Les toitures à la Mansart sont interdites.

**2. Matériaux de couverture**

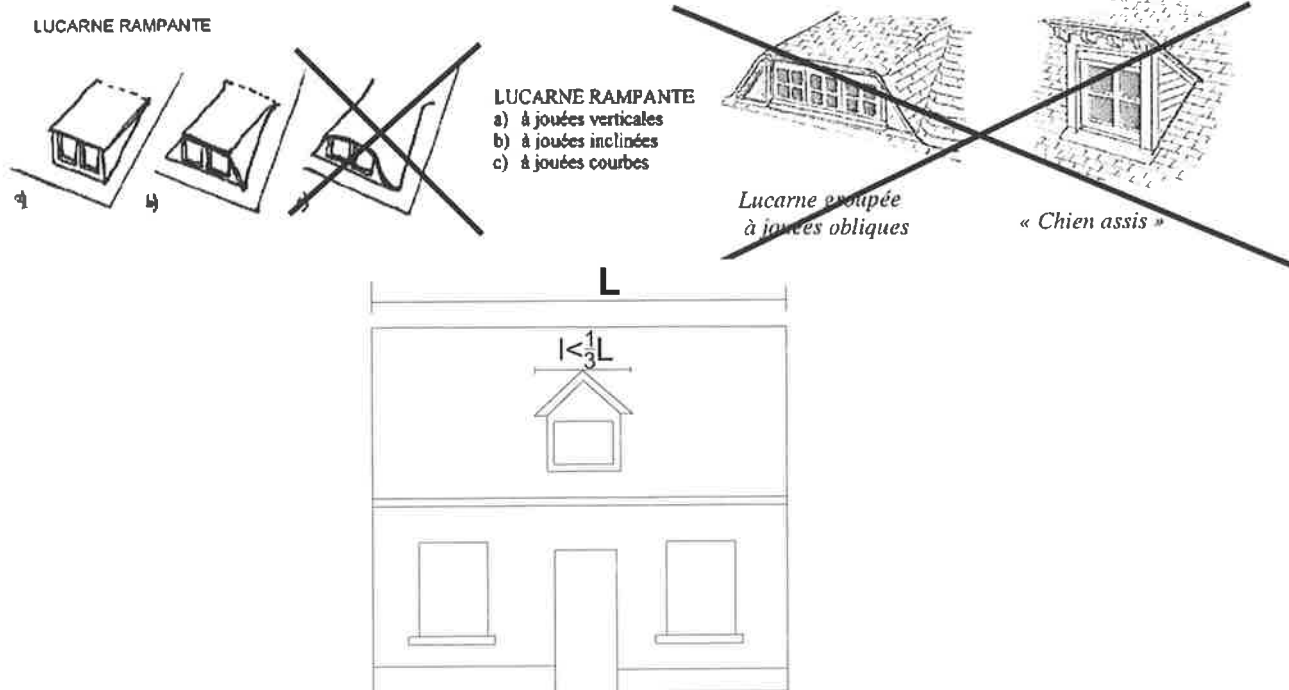
Sont interdits les matériaux de couverture suivants : les tôles, les tuiles vernies et/ou de nuances autres que rouges ou légèrement vieilles, le shingle, le bac acier et le chaume.

L'emploi de tout matériau brillant est interdit. Les plaques translucides en couverture sont également interdites.

**3. Ouvertures en toiture**

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les "chiens-assis" et les lucarnes rampantes sont interdits exceptées les lucarnes rampantes à jouées verticales et inclinées dès lors que leur longueur (par addition de toutes les sections), n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture.



La largeur des ouvertures ne doit pas excéder 1.20 mètre hors tout.

Les châssis de toit sont interdits en toiture sur rue exceptés pour les modifications d'ouvertures existantes du bâti traditionnel. Pour ceux autorisés, ils devront présenter une largeur inférieure à leur hauteur et être encadrés dans la toiture.

### Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§ 2) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas, l'emploi de plaques translucides est autorisé, à l'exclusion de toutes plaques ondulées.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, elles devront être peintes de la même couleur que leur support.

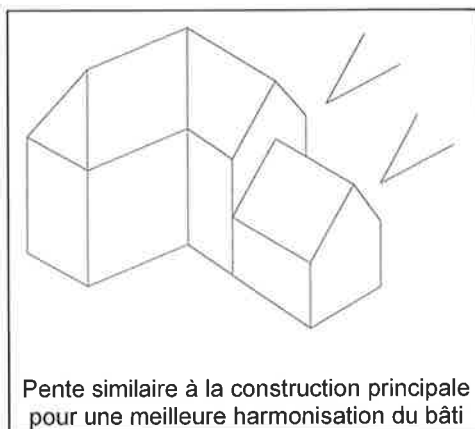
#### 4. Façades, matériaux

- a. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre, clins de bois, enduit de teinte plus soutenue par exemple) mais s'harmonisant entre eux.
- b. Dans le cas de réalisation d'un soubassement celui-ci devra être réalisé sur tout le pourtour de la maison, il devra en outre, descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.
- c. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ... ) est interdit.
- d. Les imitations de matériaux tels que les faux pans de bois, ainsi que le fibro-ciment brut, sont interdits ; de même le placage de matériaux tels que le carrelage est interdit. Tout élément en verre fumé est interdit.
- e. L'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- f. Les briques seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les briques jaunes, orangées, flammées et ocres sont interdites.
- g. Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage. Les couleurs criardes sont interdites. (*Se reporter au Cahier de Recommandations Architecturales*)
- h. Les ouvertures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'aspect général de la façade (harmonisation de la taille comme des largeurs des baies, composition d'ensemble, rythme des percements sur la façade, etc...).
- i. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est obligatoire. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes-fenêtres et baies vitrées sur la façade arrière de la construction.
- j. Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits. Si pour des raisons techniques, ils ne peuvent être placés à l'intérieur, ils ne devront pas être saillants et seront dissimulés derrière un lambrequin décoré et peint. Le volet roulant devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade.
- k. Les linteaux en bois sont interdits.
- l. Les portes de garage seront peintes de couleur sombre.
- m. Une attention particulière doit être portée aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités.

**1- Toitures**

Lorsque plusieurs constructions mitoyennes sont édifiées successivement sur une même propriété, les règles ci-après se réfèrent à la surface totale de l'ensemble bâti.

Pour une surface supérieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, les toitures des extensions et des annexes accolées seront à double pan avec une pente similaire à la toiture de la construction principale. Pour les surfaces inférieures à 20 m<sup>2</sup>, le monopente avec une pente inférieure à celle de la construction principale sera autorisé.



*Se Reporter au Cahier de Recommandations Architecturales.*

Pour les bâtiments annexes isolés de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour lesquels une fondation sera réalisée, les toitures seront à deux pans. Leur pente respectera un angle de 30° minimum compté par rapport à l'horizontale.

**2- Couvertures**

Lorsqu'elle est accolée à la construction principale, la construction aura une couverture de matériau et de couleur d'aspect identique à ceux composant la couverture de la construction principale.

La tôle ondulée, la tôle fibro-ciment ou le shingle sont interdits.

**3- Ouvertures en toitures**

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

**4- Façades, matériaux, ouvertures en façades**

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.  
Pour les extensions et les annexes, une unité d'aspect sera recherchée.

**Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone  
et équipements publics III**

**1- Toitures**

Il n'est pas fixé de pente minimale.

**2- 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.

**3- Façades, matériaux**

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

Toutefois, pour ce type de constructions, l'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.

**Clôtures IV**

Les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent ainsi tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent également être régulièrement entretenues.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

La hauteur des clôtures, minérales ou végétales, ne doit pas excéder 2.00 mètres.  
Les dispositions suivantes ne concernent pas l'entretien des clôtures existantes.

**1- Clôtures sur rue**

Tous traitements des limites de propriété autres que ceux cités ci-après sont interdits :

- mur maçonné de même hauteur que les portails : mur en briques, mur en briques ou en parpaings enduits, mur alternant moellons et briques, mur alternant briques et parpaings bruts, couronnement par un chaperon en tuiles ou en briques ;
- muret bas couronné de briques rouges unies et surmonté d'un ouvrage en bois ou en métal (lisses et potelets, grille métallique, grillage en panneau rigide ) et/ou doublé d'une haie d'essences locales ;
- haie, doublée ou non d'un grillage sur potelets métalliques, constituée de plantes et d'arbustes locaux.

*Se reporter au Cahier de Recommandations Architecturales*

**2- Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures seront constituées d'un mur plein ou d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. En soubassement de ce dernier, une seule plaque de béton d'une hauteur maximum de 40 cm peut être autorisée.

**ARTICLE U 12**  
**STATIONNEMENT**

Les exigences de stationnement concernent les constructions neuves et lors de la création de logements dans les immeubles existants.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé les stationnements suivants :

- \* pour les logements construits individuellement : deux places de stationnement par logement ;
- \* pour les constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement par logement ;

**ARTICLE U 13**  
**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES****Espaces boisés classés – Paysage** I

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

Le maintien des secteurs de points de vue identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme nécessite un aménagement particulier des aires concernées. A cet emplacement de point de vue perspectif sont proscrits les écrans végétaux continus, et les haies et clôtures éventuelles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1.20 mètre.

Les chemins et sentiers identifiés au Rapport de Présentation et repérés aux documents graphiques au titre des articles L 123-1-6° et R 123-18-2° sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales.

**Espaces libres et plantations** II

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 jardin d'agrément.

Par ailleurs, sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments ou réalisés tout type d'aménagement, une superficie au moins égale à 30% de la surface totale doit être aménagée en espace vert perméable.

Le traitement des surfaces plantées doit obligatoirement utiliser des essences locales variées.

Les plantations existantes de qualité doivent dans la mesure du possible être conservées.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant d'essences locales ou marcescent formant écran, est impérative.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

**ZONE A URBANISER**

**TITRE III****DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A URBANISER****CARACTERE DE LA ZONE**

Cette **zone AUr** est une zone naturelle non équipée, dans laquelle peuvent être autorisées les constructions faisant l'objet d'un programme d'ensemble, sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires.

Elle regroupe les parties de la zone naturelle non ou faiblement équipées, réservées à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

Des opérations d'aménagement ou de construction peuvent être autorisées dès lors où le nombre de lots à créer est d'un minimum de 3 et dès lors où elles sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et qu'elles répondent aux conditions définies par le présent règlement.

Un secteur **AUrs** caractérise la sensibilité des terrains voués à l'accueil d'une urbanisation future et soumis au P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques et des Inondations) de la vallée de la Somme.

**Instauration du permis de démolir, conformément aux articles L.123-1-10° et L.430-1-d du Code de l'Urbanisme :**

Le permis de démolir s'impose pour toute démolition partielle ou totale de tout bâtiment. L'exécution de tous travaux qui auraient pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse est assimilée à une démolition.

**Dispositions particulières relatives aux zones inondables**

L'élaboration du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée de la Somme et de ses affluents** vise à limiter l'exposition de nouvelles personnes, de biens et d'activités au phénomène naturel d'inondation (débordement, ruissellement ou remontée de nappes).

Le P.P.R.I. est composé d'un zonage élaboré en fonction du degré d'exposition au risque, et d'un règlement précisant les interdictions ou prescriptions à appliquer sur ce zonage ; le P.P.R.I. a valeur réglementaire et est opposable au tiers.

**Les espaces boisés inscrits** au P.L.U. sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite.

**Les espaces boisés indiqués sur le plan de zonage comme devant être créés**, doivent l'être effectivement dès la mise en œuvre d'une opération dans tout ou partie de la zone concernée.

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

### ARTICLE AUr 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### En AUr et AUrs :

1. Les constructions, hormis celles à usage d'habitation et leurs annexes et hormis celles liées aux activités de proximité ou de services, et des activités artisanales ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
3. Les aménagements, en dehors des aires de stationnement ou de jeux ou de sports liés aux opérations ou constructions autorisées ;
4. Le stationnement isolé de caravanes ;
5. Les habitations légères de loisirs ;
6. Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement et aux paysages ;
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
8. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation ;
9. Les constructions sur tertre ;
10. Les constructions, à l'intérieur des cônes de vue, dont la hauteur est supérieure à 2.50m au faitage.

➤ **En sus, en AUrs**, est interdit la création de sous-sol.

### ARTICLE AUr 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

##### En AUr et AUrs :

**Sont autorisés** tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article AUr1.

Tous les aménagements et constructions devront respecter les principes exposés au sein de la 2<sup>nde</sup> partie du P.A.D.D. ( Projet d'Aménagement et de Développement Durable ).

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

### ARTICLE AUr 3 ACCES ET VOIRIE

#### En AUr et AUrs :

#### Accès I

Pour être constructible au sens de l'article AUr2, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

#### Voirie II

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

Tout accès privé le long de la RD 3 est interdit.

Les voies en impasse sont interdites excepté lors d'un phasage d'une opération d'aménagement qui à terme instaurera un bouclage.

Si l'aménagement ne concerne qu'une partie de la zone, l'opération devra préserver la continuité de la voirie

Le groupement des accès parcellaires privés pourra être rendu obligatoire dès lors qu'il contribue à la conservation d'un élément paysager existant ou pour des motifs sécuritaires.

#### Déchets III

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

### ARTICLE AUr 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### En AUr et AUrs :

Art L 421-5 : « 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. »

#### Eau potable I

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### A - Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction autorisée dans la zone.

En l'absence ou en l'insuffisance du réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel, sans épuration par le sol, est admis, devant être réalisé dans les conditions d'hygiène en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Pour toute nouvelle construction, une étude de faisabilité, réalisée par un organisme agréé, du système d'assainissement est à joindre à la demande de permis de construire.

### B - Eaux pluviales

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

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

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

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

## Préservation des fossés

## III

Il est interdit de combler les fossés existants, de les buser sans autorisation préalable.

Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines.

## Electricité - Téléphone

## IV

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## ARTICLE AUr 5

### SURFACE ET FORME DES PARCELLES

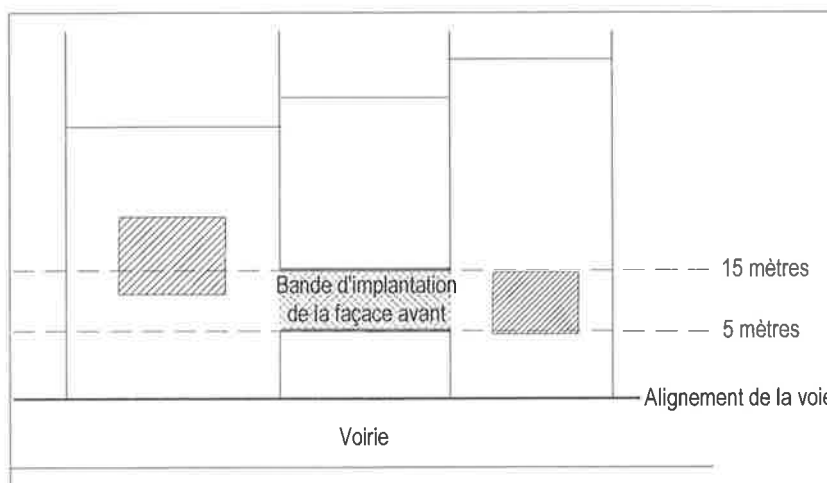
Non réglementé

#### En AUr et AUrs :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait.

Les constructions positionnées en frange urbaine devront s'implanter harmonieusement avec les éléments bâtis et naturels environnants.

La façade « avant » principale des constructions à usage d'habitation sera implantée dans une bande constructible de 5 à 15 mètres de profondeur comptés par rapport à l'alignement de la voie d'accès - existante ou à créer- ou de la limite qui s'y substitue.



Aucune construction ne pourra s'édifier dans une bande de 3 mètres comptée par rapport aux talus longeant la RD 3.

Une continuité visuelle doit obligatoirement être maintenue à l'alignement de la voie (constituée d'une haie vive, d'un muret doublé d'une haie vive, d'un portail... ces éléments peuvent être employés conjointement).

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure et pour les constructions implantées en second rang.

## ARTICLE AUr 7

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### En AUr et AUrs :

Les constructions devront être édifiées en retrait des deux limites séparatives latérales ou implantées sur l'une de celles-ci.

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 du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 mètres.

## ARTICLE AUr 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

#### En AUr et AUrs :

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

## ARTICLE AUr 9

### EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE AUr 10

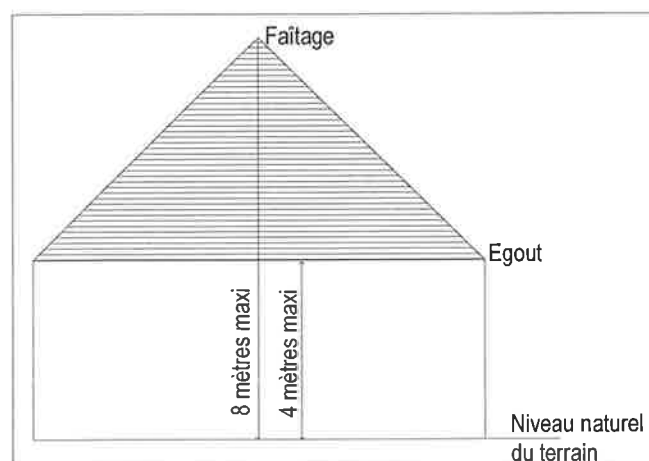
### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### En AUr et AUrs :

La hauteur des constructions est à mesurer depuis le niveau naturel du terrain au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.

Un seul niveau de comble est autorisé.

La hauteur de toute construction, à usage d'habitat individuel, ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture et 8 mètres au faitage du toit.



La hauteur des équipements publics et bâtiments d'activités autorisés dans la zone n'est pas réglementée.

### En AUr et AUrs :

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et leur assurer une perception discrète dans le paysage.

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

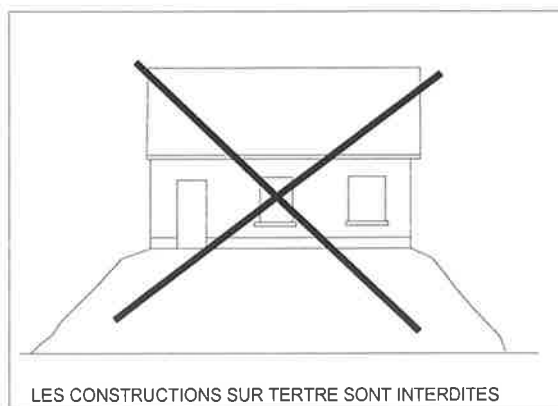
*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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. »*

### Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent s'harmoniser avec les composantes dictées par le site lui-même, respectant ainsi l'environnement naturel et bâti immédiat. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une véritable entité architecturale de qualité s'harmonisant parfaitement avec les éléments environnants. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les maisons individuelles de volume « ramassé » (longueur du pignon égale à celle de la façade), étrangères au paysage bâti picard, sont interdites.

Les constructions sur tertre sont interdites.



Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée fini sera implanté :

- **En AUr** : tout au plus à 50 cm au-dessus du niveau moyen du sol naturel ;
- **En AUrs** : tout au plus à 70 cm au-dessus du niveau moyen du sol naturel.

Pour les constructions situées en zone sensible (due à la proximité de la nappe phréatique) : les réalisations de surfaces de plancher inférieures au terrain naturel sont interdites.

L'accès au sous-sol en façade sur rue sera interdit.

## Pignons

Pour toutes constructions, il conviendra de porter une attention particulière au traitement des pignons, et de favoriser leur intégration dans les paysages. En conséquence, ces pignons seront discrets : d'un enduit de couleur sombre et/ou en briques.

L'emploi du blanc et des couleurs criardes est interdit.  
*Se reporter au Cahier de Recommandations Architecturales.*

## Constructions à usage d'habitation

### 1. Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent s'harmoniser avec l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les toitures des nouvelles constructions principales seront à deux pans et présenteront une pente qui respectera un angle compris entre 40° et 45° compté par rapport à l'horizontale.

### 2. Matériaux de couverture

Ces matériaux doivent s'inspirer et respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

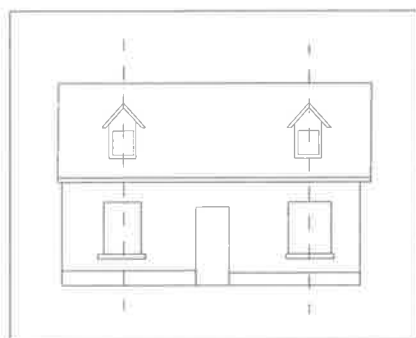
Sont interdits les matériaux de couverture suivants : les tôles, les tuiles vernies et/ou de nuances autres que rouges ou légèrement vieilles, le shingle, le bac acier et le chaume.

L'emploi de tous matériaux brillants est interdit.  
 Hormis pour les vérandas, les plaques translucides en couverture sont également interdites.

### 3. Ouvertures en toiture

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades. Elles devront être, de préférence, axées sur les ouvertures de l'étage inférieur.

La largeur des ouvertures ne doit pas excéder 1.20 m hors tout.



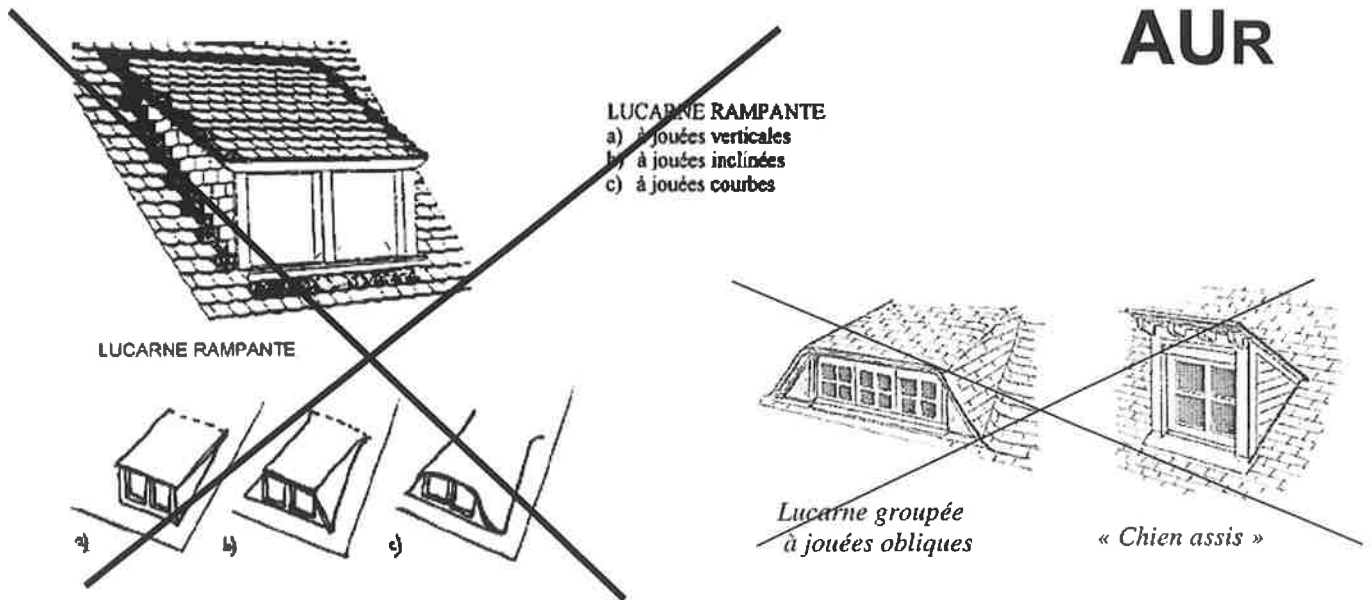
lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
"à la capucine"

Types de lucarnes recommandées

Les lucarnes rampantes à jouées verticales, inclinées et les « chiens assis » sont interdits.



Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à leur hauteur tout en étant axés de préférence sur les ouvertures des étages inférieurs. Ils sont interdits en façade sur rue depuis la voie d'accès.

#### 4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§ 2) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une intégration architecturale et urbaine de qualité.

Pour les couvertures de vérandas, l'emploi de plaques translucides est autorisé, à l'exclusion de toutes plaques ondulées.

Les antennes paraboliques devront être peintes de la même couleur que leur support.

#### 5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

**L'aspect général des façades, y compris celles des annexes visibles depuis la voie publique, doit présenter un traitement identique et cohérent entres-elles et également avec l'environnement bâti immédiat.**

Cette recherche de l'harmonisation passe par :

- Une concordance des murs pignons et des soubassements (briques, brique/pierre, clin de bois pour l'essentage (partie triangulaire du pignon) par exemple) ;
- Un choix judicieux concernant les enduits, les peintures de ravalement et les briques ;
- L'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés, au départ, à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.), ou encore l'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites non prévus à cet usage ;

Les projets présentant des choix de couleurs, de matériaux... irrespectueux de l'identité villageoise seront réfutés. Ces choix doivent favoriser l'intégration de la construction dans l'environnement bâti et naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.

Dans le cas de réalisation d'un soubassement celui-ci devra être réalisé sur tout le pourtour de la maison, il devra en outre, descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

Les imitations de matériaux ainsi que le fibro-ciment brut sont interdits ; de même sont interdits les placages de matériaux tels que le carrelage.

Les éléments en verre fumé sont interdits.

Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les briques jaunes, orangées, flammées sont interdites.

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et devront être plus hautes que larges. Une harmonie entre les menuiseries devra être respectée pour les constructions à vocation d'habitat.

Sont interdits les coffres apparents en saillie extérieure des volets roulants.

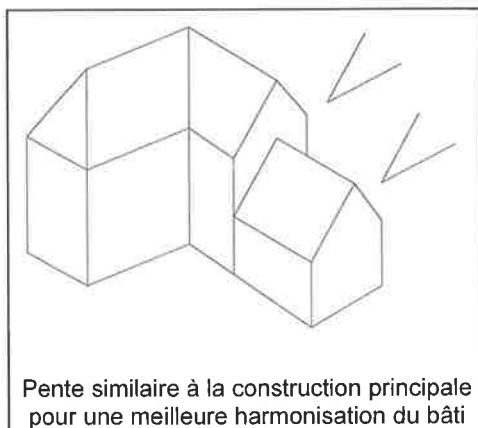
Les souches de cheminées seront réalisées en briques.

Les portes de garage seront peintes de couleur sombre.

### 1. Toitures

Lorsque plusieurs constructions mitoyennes sont édifiées successivement sur une même propriété, les règles ci-après se réfèrent à la surface totale de l'ensemble bâti.

Pour une surface supérieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, les toitures des extensions et des annexes accolées seront à double pan avec une pente similaire à la toiture de la construction principale. Pour les surfaces inférieures à 20 m<sup>2</sup>, le monopente avec une pente inférieure à celle de la construction principale sera autorisé.



*Se Reporter au Cahier de Recommandations Architecturales.*

Pour les bâtiments annexes isolés de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour lesquels une fondation sera réalisée, les toitures seront à deux pans. Leur pente respectera un angle de 30° minimum compté par rapport à l'horizontale.

### 2. Couvertures

Lorsqu'elle est accolée à la construction principale, la construction aura une couverture de matériau et de couleur d'aspect identique à ceux composant la couverture de la construction principale. La tôle ondulée, la tôle fibro-ciment ou le shingle sont interdits.

### 3. Ouvertures en toitures

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

### 4. Façades, matériaux, ouvertures en façades

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations. L'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites non prévus à cet usage est interdit.

Pour les abris de jardins : l'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

## Constructions à usage d'activités autorisées en AUR III

Les volumes des bâtiments doivent être les plus simples possibles.

### **1. Toitures**

Il n'est pas fixé de pente minimale.

### **2. 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.  
L'emploi du zinc et du cuivre est autorisé.

### **3. Façades, matériaux**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ... ) est interdit.
- Pour toutes constructions, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
- L'emploi de couleurs sombres, d'aspect mat est imposé. Le blanc utilisé en couleur de revêtement est interdit.
- L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.
- Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

## Clôtures **IV**

Les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et les clôtures voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit.  
L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Les clôtures ne doivent en aucun cas perturber le libre écoulement de l'eau.

### **1. Clôtures sur rue**

Sont interdites toutes clôtures autres que ceux cités ci-après :

- muret bas couronné de briques rouges unies et surmonté d'un ouvrage en bois ou en métal (lisses et potelets, grille métallique, etc à l'exclusion du grillage) , doublée ou non d'une haie;
- haie, doublée ou non d'un grillage sur potelets métalliques, constituée de plantes et d'arbustes locaux

Se Reporter au Cahier de Recommandations Architecturales.

Le portail sur rue doit être d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Toutefois, pour les lotissements et ensembles de construction faisant l'objet d'un permis groupé, d'autres dispositions peuvent être admises (prise en compte des compteurs EDF/GDF, boîtes aux lettres) dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles et qu'elles sont cohérentes avec les prescriptions concernant la gestion des eaux de ruissellement.

## 2. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie vive d'essences variées (charmille, lilas, cytise, houx, prunelliers, amélanchiers, cornouillers sanguins, noisetiers, fusains, sureaux, érables champêtres...), doublée ou non d'un grillage.

Une seule plaque de béton peinte et d'une hauteur maximum de 40 cm peut être autorisée.

Les cyprès, thuyas et lauriers ne sont pas admis.

### ARTICLE AUr 12 STATIONNEMENT

#### **En AUr et AUrs :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, en particulier hors de l'emprise des routes départementales et nationales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé les stationnements suivants :

- \* pour les logements construits individuellement : deux places de stationnement par logement ;
- \* pour les constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement par logement ;

### ARTICLE AUr 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

#### **En AUr et AUrs :**

#### **Espaces boisés classés – Paysage I**

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

Le maintien des secteurs de points de vue identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme nécessite un aménagement particulier des aires concernées. A cet emplacement de point de vue perspectif sont proscrits les écrans végétaux continus, et les haies et clôtures éventuelles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1.20 mètre.

#### **Espaces libres et plantations II**

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 jardin d'agrément.

Le traitement des surfaces plantées doit obligatoirement utiliser des essences locales variées. Les plantations existantes de qualité doivent dans la mesure du possible être conservées.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran, est impérative.

Un coefficient d'espace vert perméable est fixé à 40 % de la superficie de la parcelle afin de favoriser l'intégration paysagère des nouveaux secteurs d'urbanisation.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au minimum pour 5 véhicules admissibles.

Le choix des végétaux doit être effectué parmi les essences locales.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver autant que possible les plantations existantes de qualité.

Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées devront être aménagées en espaces perméables.

Les espaces boisés indiqués sur le plan de zonage comme devant être créés, doivent l'être effectivement dès la mise en œuvre d'une opération dans tout ou partie de la zone concernée.

- **En AUrs, le** coefficient d'espace vert perméable est fixé à 50 % de la superficie de la parcelle.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUr 14

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent des dispositions de l'application de la section II du présent règlement.

# **ZONE AGRICOLE**

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### CARACTERE DE LA ZONE

**La zone A comprend des terrains non équipés protégés par le Plan Local d'Urbanisme du fait de leur valeur économique agricole.**

**Les terrains situés en zone A sont inconstructibles. Les constructions et installations susceptibles d'y être autorisées sont directement liées à l'activité qui s'y développe.**

**La zone A** comprend des terrains non équipés protégés par le P.L.U. du fait de leur valeur économique agricole.

#### **Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme**

Il sera imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés sur un plan en annexe les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

**L'édification de clôtures** est soumise à l'autorisation prévue à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 du Code de l'Urbanisme.

**Les espaces boisés** inscrits au P.L.U. sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite.

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les constructions, installations et aménagements, hormis ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;
- 2- Les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone,
- 3- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle ne contribue pas à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou lorsqu'elle n'est pas motivée par des raisons fonctionnelles ou archéologiques,
- 4- l'ouverture et l'exploitation de carrières non liées à l'activité agricole,
- 5- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation,
- 6- Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, le stationnement et le garage isolés de caravanes et camping-cars (le camping à la ferme reste -lui- autorisé),
- 7- Les changements de destination des bâtiments d'exploitation agricole en bâtiments d'habitation et/ou d'artisanat, hormis dans le cadre d'une cessation de l'activité agricole ou d'une diversification des exploitations (gîtes ruraux, chambres d'hotes, points de vente à la ferme...) à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie agricole et qu'elles soient réalisées dans le prolongement de l'activité agricole.
- 8- Les aires de jeu, de sport, les parcs d'attraction.
- 9- Les constructions sur tertre,
- 10- Les sous-sols ayant un accès en façade avant
- 11- La suppression des talus existants, rideaux, haies et fossés naturels.

**ARTICLE A 2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES  
SOUS CERTAINES CONDITIONS**

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article A 1.

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation liées à l'activité agricole.

Sont autorisés, l'implantation d'éoliennes et les locaux techniques directement liés à leur exploitation.

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

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, à condition :

- qu'elle respecte les prescriptions définies dans le présent règlement, excepté les articles 6, 7 et 8
- et qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

### ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

#### Accès I

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

#### Voirie II

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

Les chemins et sentiers identifiés au Rapport de Présentation et repérés aux documents graphiques au titre des articles L 123-1-6° et R 123-18-2° sont soit à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales, soit à créer.

#### Déchets III

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

### ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable I

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

**Eaux pluviales**

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

Les servitudes d'écoulement d'eaux pluviales existantes doivent être maintenues.

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

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

**ARTICLE A 5****CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE A 6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer

Des adaptations peuvent être autorisées par rapport à ce précédent recul en cas d'extension d'un bâtiment ou d'une installation existants.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure, des éoliennes et locaux techniques liés.

**ARTICLE A 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions seront implantées, par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles), à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur de la façade faisant vis-à-vis à la limite avec un minimum de 4 mètres.

Des adaptations peuvent être autorisées par rapport à ce précédent recul en cas d'extension ou de création de bâtiment pour une mise aux normes.

Les constructions en limites séparatives sont autorisées dès lors où elles ne sont pas implantées en limite avec la zone urbaine et qu'elles n'augmentent pas les nuisances pour les constructions voisines.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure, et des éoliennes et locaux techniques liés.

## ARTICLE A 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

## ARTICLE A 9

### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles A6, A7 et A8.

## ARTICLE A 10

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout par rapport au terrain naturel. Un seul niveau de comble est autorisé.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activités autorisés, la hauteur maximum au faîtage est fixée à 15 mètres.

Les équipements autorisés d'intérêt général, économique ainsi que les éoliennes, pourront être dispensés du respect de ces règles de hauteur. Cependant, les éoliennes devront respecter une hauteur maximale de 140 mètres hors tout, pâles comprises.

## ARTICLE A 11

### ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables\*.

**Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que visible de l'espace public comme depuis les milieux naturels, ce afin de présenter un environnement qualitatif, compte tenu notamment de la richesse et de la diversité du site.**

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et leur assurer une perception discrète dans le paysage.

Une attention particulière doit être portée aux ensembles mentionnés au sein des documents graphiques et identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, ceux-ci font l'objet de prescriptions particulières.

**Pour les bâtiments à usage d'activités** I

L'emploi de tôles métalliques non peintes, non laqués et de tout matériau brillant est interdit.

L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.

L'emploi de couleurs sombres et d'aspect mat est imposé ; le noir est conseillé hormis pour les bardages bois.

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les bâtiments à usage d'activités autorisés dans la zone.

Les toitures des bâtiments doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les toitures des constructions existantes.

**Pour les constructions à usage d'habitation** II

La réglementation est identique à celle de la zone U – article U11.

**Clôtures** III

Elles ne répondent pas uniquement à la volonté de clore un terrain, elles contribuent également à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère des opérations. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines et existantes. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Pour les clôtures, seuls sont autorisés les haies vives d'essences locales, le bois, le fil barbelé, le grillage et les plaques de béton peintes dont la couleur devra s'intégrer avec l'environnement du projet.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

**Annexes, abris de jardin etc...** IV

Les annexes doivent s'intégrer avec l'environnement bâti et naturel immédiat de qualité.

L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit y compris les chutes de bois non sectionnés.

**Postes électriques, réseaux, divers équipements** V

Les réseaux électriques et téléphone doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle. Les postes électriques et autres ouvrages techniques doivent s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

Les antennes paraboliques devront être peintes de la même couleur que leur support.

**Dispositions particulières relatives aux éoliennes et équipements liés y compris les postes de livraison :**

Il est imposé pour les éoliennes :

- qu'elles soient de même hauteur, de même type, et de même teinte et qu'elles s'intègrent dans l'environnement immédiat ;
- Tout effet de brillance est à proscrire ;
- Aucune publicité, aucun style ne sera apposé sur les pales, tout au plus le logo et le nom du fabricant positionnés sur la nacelle.

Les équipements liés aux éoliennes devront favoriser l'intégration paysagère : une forme simple sans obligation de pente de toit minimale et un habillage bardages sont recommandés. Sera également imposé un aspect de couleur qui permet une harmonisation de l'ensemble.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et à l'intérieur des propriétés.

## **ARTICLE A 13** **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Espaces boisés classés – Paysage** **I**

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

Tous les talus en friche ou boisés ainsi que les haies présentes sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune) et paysager.

### **Espaces libres et plantations** **II**

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement ou à l'activité agricole doivent être entretenues.

Les traitements de ces surfaces plantées devront utiliser des essences locales. (Se reporter au Cahier de recommandations architecturales).

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage marcescent formant écran, est impératif.

**SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles A6 à A10.

N

# ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage ou des éléments naturels qui le composent, ou exclues en fonction de risques naturels.

La **zone N** couvre la vallée de la Somme sur le territoire de BRAY-LÈS-MAREUIL offrant des milieux paysagers, écologiques, faunistiques, floristiques intéressants, mais aussi pour la plupart des parcelles soumis à des risques éventuels d'inondation.

Elle est complétée par :

- ❖ un secteur Nc, relatif au château et à son parc.
- ❖ un secteur Np, définissant l'activité de la pisciculture.
- ❖ un secteur Nt, caractérisant les équipements sportifs et de détente.

#### Dispositions particulières relatives aux zones inondables

L'élaboration du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée de la Somme et de ses affluents** vise à limiter l'exposition de nouvelles personnes, de biens et d'activités au phénomène naturel d'inondation (débordement, ruissellement ou remontée de nappes).

Le P.P.R.I. est composé d'un zonage élaboré en fonction du degré d'exposition au risque, et d'un règlement précisant les interdictions ou prescriptions à appliquer sur ce zonage ; le P.P.R.I. a valeur réglementaire et est opposable au tiers.

Les espaces boisés inscrits au P.L.U. sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite.

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

### ARTICLE N 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et occupations du sol excepté les extensions et les abris liés à la pratique halieutique (liée à la pêche), cynégétique (liée à la chasse), à la gestion du bois, à la mise en valeur du site et au refuge d'animaux d'élevage et de loisirs limités à 30m<sup>2</sup> par unité foncière.

### ARTICLE N 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

Est autorisée la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou lorsqu'elle est motivée par des raisons fonctionnelles, archéologiques ou d'agrément (les piscines sont dans ce cas autorisées).

**En secteur Nc**, sont admis :

- les extensions de bâtiments existants ;
- toute construction, occupation, utilisation du sol nécessaires aux activités culturelles, touristiques, sportives ou de loisirs et au stationnement des véhicules ;
- Les habitations destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des équipements autorisés dans la zone ;
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les installations et travaux divers ci-après :
  - . Les aires de jeux ou de sports ouvertes au public et leurs équipements commerciaux
  - . Les aires de stationnement ouvertes au public.

**En secteurs Nt et Np**, seules sont admises les constructions et occupations du sol nécessaires et liées aux activités desdites zones.

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

### ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

### ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

En secteurs Np, Nc et Nt

#### Eau potable I

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement II

#### Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

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

#### Eaux pluviales

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

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

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

### 3 Préservation des fossés

Il est interdit de combler ou de buser les fossés existants ; excepté pour permettre les accès parcellaires.

Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines.

**ARTICLE N 5**  
**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE N 6**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT**  
**AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres des voies existantes ou à créer. Cette distance est calculée par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

Un retrait inférieur est possible pour permettre l'implantation en continuité avec une construction existante en bon état.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

**Dispositions particulières**

En **secteurs Nc, Nt et Np**, les constructions ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 10 mètres par rapport aux voies ; cette distance est réduite à 5 mètres lorsqu'il s'agit de projet d'extension.

**ARTICLE N 7**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT**  
**AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

**Dispositions particulières :**

En **secteurs Nc, Nt et Np**, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives, dans les conditions suivantes : les constructions 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 du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent

**ARTICLE N 9**  
**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles N6, N7 et N8.

**ARTICLE N 10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 2.50 mètres à l'égout de toiture.

**Dispositions particulières**

En **secteur Nc**, la hauteur maximum des constructions autorisées est fixée à 4 mètres à l'égout de toiture.

En **secteur Nt**, la hauteur maximum des constructions autorisées est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

En **secteur Np**, la hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne devra pas excéder 8 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. La hauteur maximale des autres constructions autorisées dans le secteur est limitée à 10 mètres au faîtage.

**ARTICLE N 11****ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables\*.

**Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que visible de l'espace public comme depuis les milieux naturels, ce afin de présenter un environnement qualitatif, compte tenu notamment de la qualité du site et de la vocation de détente et de loisirs des lieux.**

**Volumes et terrassements** I

Les constructions autorisées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

Pourront être autorisés les terrassements liés à un permis de construire visant à niveler un terrain s'ils ont pour effet de diminuer l'impact visuel du bâtiment.

**Toitures, couvertures et ouvertures en toiture** II

La toiture du volume autorisé doit respecter un angle de 40° minimum compté par rapport à l'horizontal.

Pour les abris ouverts ou fermés inférieurs à 30m<sup>2</sup> il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé mais les "chiens-assis" et lucarnes rampantes sont interdits.

**Matériaux de couverture :**

Tout corps de bâtiment autorisé doit être couvert par une toiture s'insérant correctement dans son environnement bâti et naturel, en relation avec les toitures des éventuelles constructions existantes. L'emploi de tôles métalliques peintes ou non, et de tout matériau brillant est interdit.

L'unité d'aspect des constructions autorisées doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (briques, briques/pierres, bois) mais s'harmonisant entre eux.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.

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

**L'emploi du bois en habillage extérieur est imposé pour les abris inférieurs à 30m<sup>2</sup>.**

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Sont interdits : les imitations de matériaux telles que la fausse pierre, les faux pans de bois, les placages de briques et de matériaux tels que le carrelage. Tout élément en verre fumé est également interdit.

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

Doivent être utilisés des couleurs et des matériaux en harmonie avec les bâtiments existants et l'environnement naturel.

**Dispositions particulières**

En **secteur Nc, Nt et Np<sub>1</sub>**, les constructions autorisées doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage : l'emploi de couleurs sombres, d'aspect mat, est imposé. L'emploi du bois est recommandé.

Clôtures IV

Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des éventuelles clôtures voisines.

Les clôtures des différentes limites (sur rue, séparatives latérales et de fonds de parcelles) doivent être réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbustes éventuellement doublés de grillage.

La création de clôtures minérales est donc interdite afin de préserver le caractère naturel des lieux.

Pour les essences recommandées, il convient de se reporter à la liste fournie en annexe.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdits.

**Postes électriques, réseaux et équipements divers**

Les réseaux électriques basse tension et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques doivent être disposées le plus discrètement possible, afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public comme des espaces naturels.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques doivent s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, et à l'intérieur des propriétés privées.

### Dispositions particulières

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

### Espaces boisés classés – Paysage I

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

Les espaces boisés depuis plus de vingt ans et d'une superficie supérieure ou égale à 4 Ha d'un seul tenant appartenant à des particuliers sont soumis aux dispositions des articles L 311-1 à L 311-5 du Code Forestier et L 315-6 du Code de l'Urbanisme. Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, sociétés mutualistes et Caisses d'Epargne est dans tous les cas soumis aux dispositions de l'article L 312-1 du Code Forestier.

Tous les talus en friche ou boisés ainsi que les haies présents sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

### Espaces libres et plantations II

#### **1- Jardins privés**

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être entretenues.

Il est demandé de consulter -concernant les traitements de ces surfaces plantées- la liste des essences locales recommandées en annexe.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran, est impératif.

#### **2- Clôtures**

Le choix des végétaux doit s'inspirer de la liste des essences locales présentée en annexe.

#### **3- Abords des aires de stationnement**

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.  
Ces plantations doivent utiliser les essences locales.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****ARTICLE N 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles N6 à N10.