

Commune d'*Esmery-Hallon*

Département de la Somme

Plan local d'urbanisme

Règlement



PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2012
1^{ère} modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil
Communautaire du 16 décembre 2013

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire en date du
16 décembre 2013

Document 03

Mairie d'Esmery-Hallon, 29, Grande rue (80 400)
Tel : 03 23 81 05 97 / fax : 03 23 81 37 09

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	4
ARTICLE 5 : RAPPEL DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A AUTORISATION OU A DECLARATION :	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Caractère de la zone.....	6
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	6
Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	6
Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	6
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	6
Article U.3 : Accès et voirie.....	6
Article U.4 : Desserte par les réseaux.....	7
Article U.5 : Caractéristiques des terrains.....	7
Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	7
Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	8
Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	9
Article U.9 : Emprise au sol	9
Article U.10 : Hauteur maximum des constructions	9
Article U.11 : Aspect extérieur	10
Article U.12 : Stationnement.....	12
Article U.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	12
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	13
Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol.....	13
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	14
Caractère de la zone.....	14
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	14
Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	14
Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	14
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	15
Article A.3 : Accès et voirie	15
Article A.4 : Desserte par les réseaux.....	15
Article A.5 : Caractéristiques des terrains	15
Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	15
Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	16
Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	16
Article A.9 : Emprise au sol.....	16
Article A.10 : Hauteur maximum des constructions	16
Article A.11 : Aspect extérieur.....	17
Article A.12 : Stationnement.....	18
Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	18
Espaces boisés classés	18
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	18
Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol	18
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	19
Caractère de la zone.....	19
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	19
Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	19

<i>Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>	<i>19</i>
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	19
<i>Article N.3 : Accès et voirie</i>	<i>19</i>
<i>Article N.4 : Desserte par les réseaux</i>	<i>20</i>
<i>Article N.5 : Caractéristiques des terrains</i>	<i>20</i>
<i>Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....</i>	<i>20</i>
<i>Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	<i>21</i>
<i>Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....</i>	<i>21</i>
<i>Article N.9 : Emprise au sol.....</i>	<i>22</i>
<i>Article N.10 : Hauteur maximum des constructions</i>	<i>22</i>
<i>Article N.11 : Aspect extérieur.....</i>	<i>22</i>
<i>Article N.12 : Stationnement.....</i>	<i>23</i>
<i>Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</i>	<i>23</i>
Espaces boisés classés	23
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	23
<i>Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol.....</i>	<i>23</i>
ANNEXES	24
ANNEXE I : LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ART. L 123-1 5 7° CU)	24
ANNEXE II : CARTES DES RISQUES LIES AU SOL.....	26

TITRE I : Dispositions générales

Article 1er : Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune d'Esmerly-Hallon

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du Plan local d'urbanisme se substituent à celles du titre 1er, chapitre 1er, section I, II et III du livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exception des articles dits "d'ordre public" du règlement national d'urbanisme mentionnés à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme :

Les dispositions du chapitre I du Code de l'urbanisme (règles générales d'urbanisme) sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Les règles du présent règlement s'y substituent.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé comme suit :

- 1- Les zones urbaines U pour lesquelles les dispositions du titre 2 s'appliquent.
 - 2- Les zones agricoles A pour lesquelles les dispositions du titre 3 s'appliquent.
 - 3- Les zones naturelles et forestières N pour lesquelles les dispositions du titre 4 s'appliquent.
- La dénomination de chaque zone est indiquée sur le plan de zonage.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L. 123-1 du CU).

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

Concernant la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes (art. L. 123-5 du CU complété par la loi n° 2003-699 du 30 juillet. 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages).

Article 5 : Rappel des occupations et utilisations des sols soumises à autorisation ou à déclaration :

Les constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces secteurs sont à vocation mixte d'habitat, d'activités y compris d'activité agricole et de services.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en particulier :

- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- les éoliennes.

La démolition des murs, bâtiments et éléments du patrimoine à protéger, localisés au plan de zonage, est soumise à autorisation.

Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les éléments paysagers protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont identifiés dans les plans graphiques.

Sont autorisées sous conditions :

- Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments.
- Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3m.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée sous réserve de répondre aux dispositions des articles 3 à 13.

La construction de sous-sols est fortement déconseillée en raison des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique (cf la carte des risques en annexe du présent document).

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article U.3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

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

Article U.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un raccordement aux réseaux d'eaux usées doit être raccordée aux réseaux d'eaux usées en fonction du zonage d'assainissement (collectif ou autonome). Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales : l'infiltration et/ou les stockage des eaux pluviales sur la parcelle est obligatoire sauf impossibilité technique démontrée et à la charge du propriétaire.

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article U.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

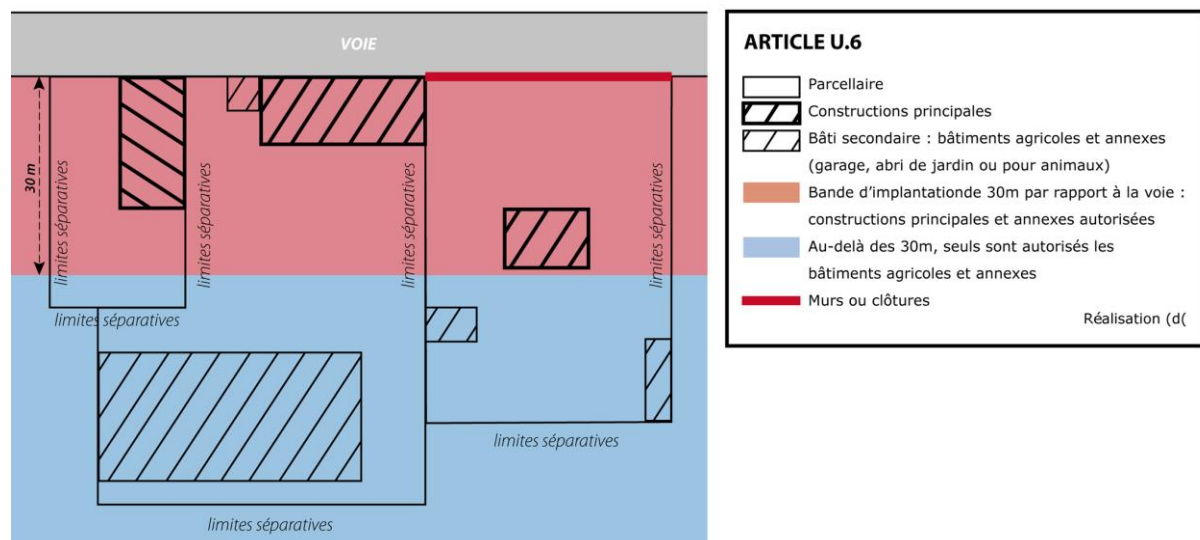
Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
- soit en retrait : dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée par une clôture.

Les constructions principales seront édifiées dans une bande d'implantation de 30 m par rapport aux voies.

Au-delà de la bande des 30m, seuls sont autorisés :

- les annexes
- les abris de jardin
- les bâtiments agricoles
- les modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants
- les reconstructions à l'identique.



Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
- soit avec un retrait au minimum égal à 1m

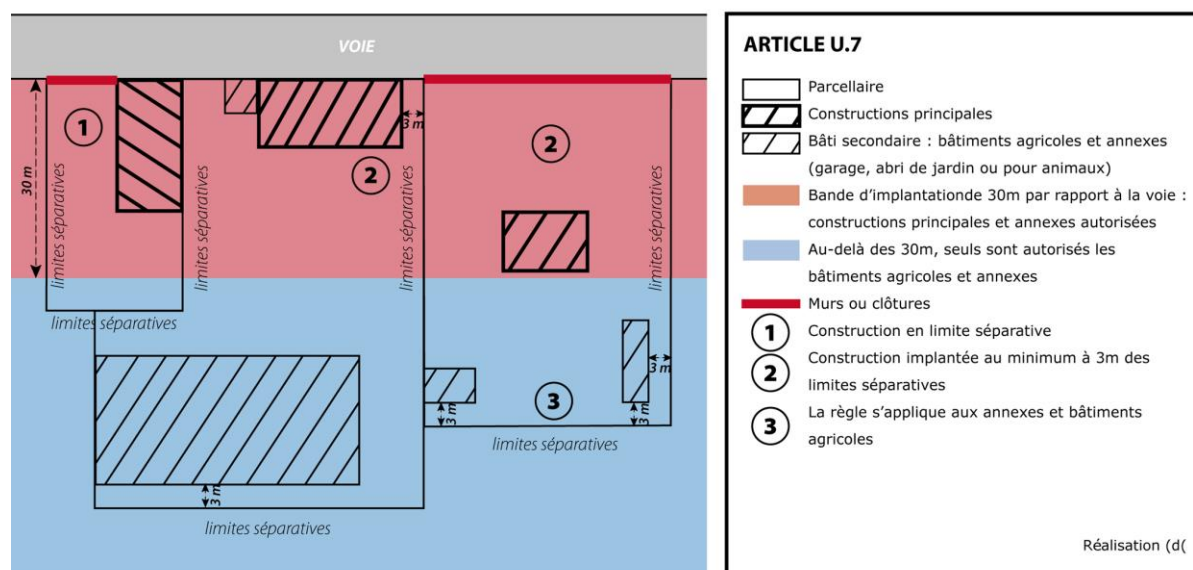
Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance égale au moins à 3 m. Les annexes et bâtiments agricoles doivent obligatoirement être édifiées à une distance de 3m minimum des limites séparatives.

Cas particuliers :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.



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

Non réglementé.

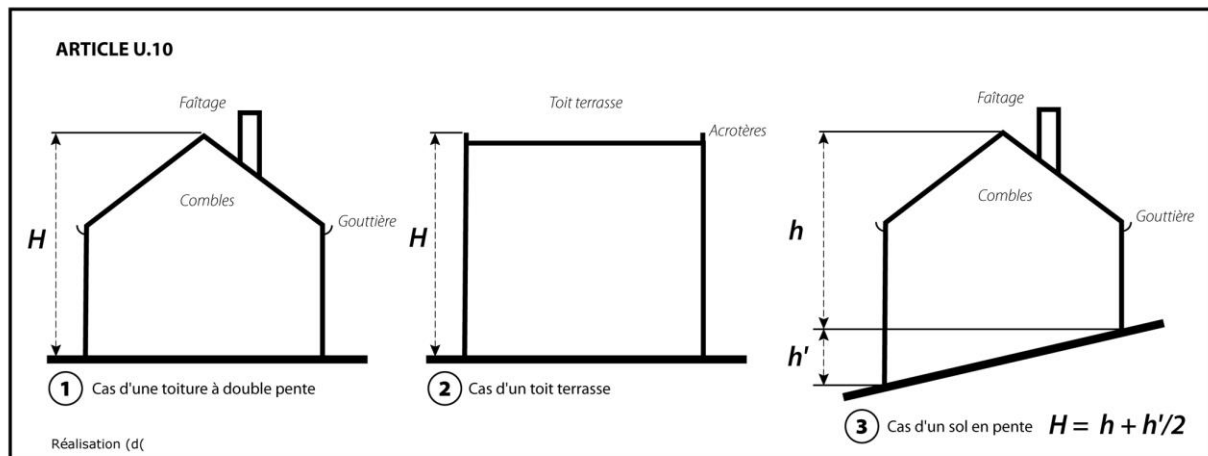
Article U.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article U.10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.



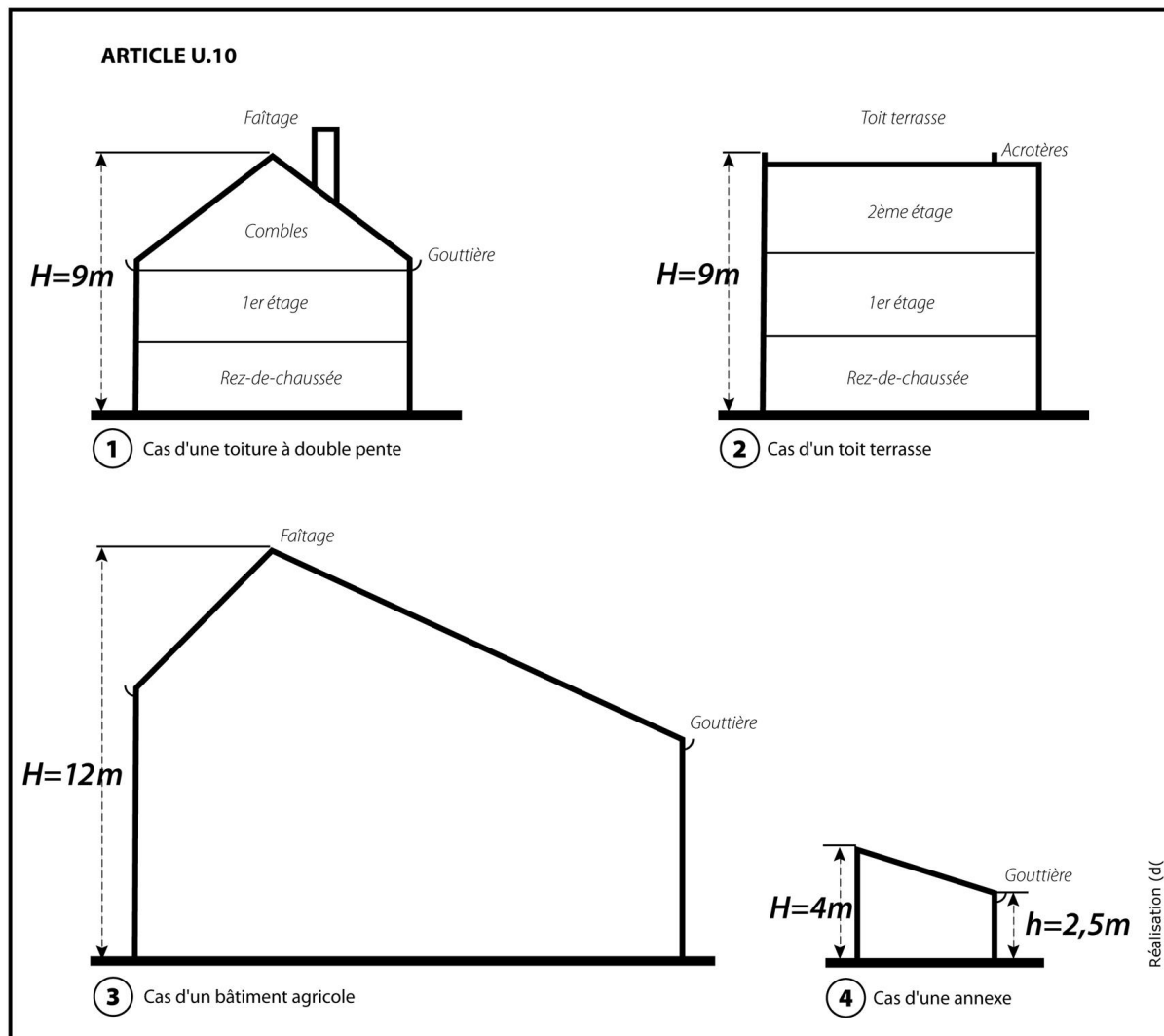
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux plus comble (R+1+c) ou trois niveaux avec toit terrasse (R+2), sans dépasser une hauteur de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes : garages, abris de jardins ou pour animaux, non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4 mètres.

La hauteur totale des bâtiments agricoles, artisanaux ou industriels est limitée à 12 mètres.

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.



Article U.11 : Aspect extérieur

Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines en privilégiant l'implantation à l'alignement notamment Grande Rue, et à la continuité du bâti le long des voies publiques du village, au travers de :

- la volumétrie générale et son rapport avec les mitoyens,
- la nature et forme des percements,
- le raccordement de la continuité bâtie du village,

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

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Les planchers bas de rez-de-chaussée sont autorisés à une cote maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes ou terrasse. Le degré de pente moyen des toitures des constructions à usage d'habitation, pris entre le faîtage et la gouttière, doit être compris entre 35° et 50°.

Les toitures des extensions et annexes ne sont pas réglementées.

La pente de toit sera au minimum de 10° pour les constructions à usage agricole.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être étudiée, au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et implantations.

Les clôtures :

Sur voie et emprise publique :

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres. Elles auront au minimum une hauteur de 1,50m le long de Grande rue.

Elles sont constituées :

- d'un mur plein,
- d'un mur de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille
- d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Sont interdites les clôtures :

- constituées d'un grillage non doublé d'une haie vive ;
- d'aspect panneaux de béton préfabriqués

Sur les autres limites :

Les clôtures sont constituées :

- d'un mur plein,
- d'un mur surmonté d'une grille
- d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Sont interdites les clôtures :

- constituées d'un grillage non doublé d'une haie vive
- d'aspect panneaux de béton préfabriqués sur une hauteur supérieure à 50 cm

Matériaux et couleurs :

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Les constructions doivent être couleurs brique, pierre ou bois.

Ouvertures, menuiserie :

Les baies anciennes des portes et fenêtres doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. Des dispositions différentes sont autorisées sur les façades ou pans de toiture donnant sur les espaces privatifs et rendus non visibles de l'espace public.

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique.

Dans le cas de menuiseries peintes, la coloration doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Bâtiments agricoles, artisanaux et industriels (neufs et extensions) :

Couleur et matériaux : les couleurs vives et le blanc sont proscrits, les constructions seront de teintes sombres et discrètes.

Éléments à protéger :

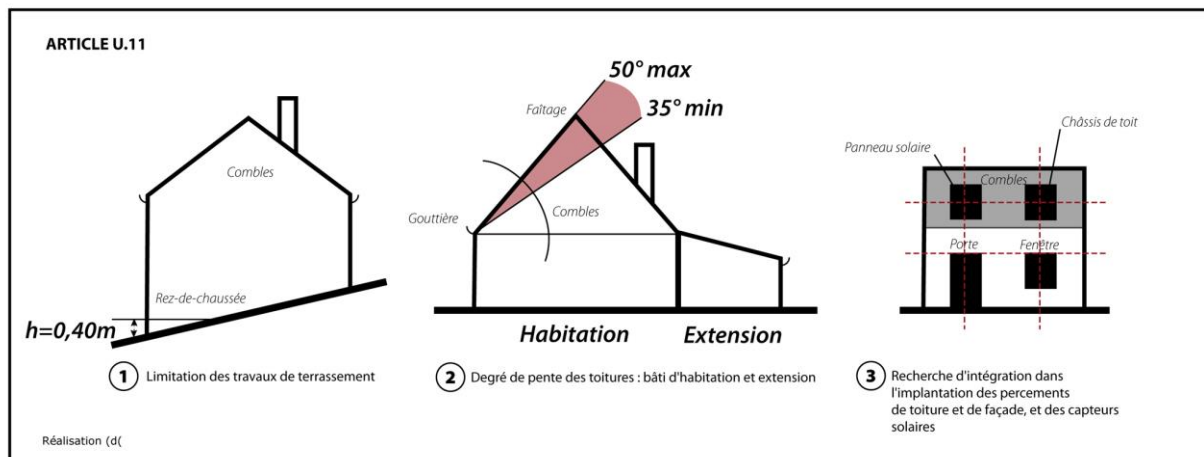
Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5 7° du CU

et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés. Leur démolition est soumise à autorisation.

Pour les bâtiments repérés au plan, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3m.



Article U.12 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 2 places de stationnement, couvertes ou non couvertes, sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux aménagements limités inférieurs à 30 m² de surface de plancher
- aux extensions
- aux annexes

Article U.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les haies seront constituées d'essences locales.

L'usage des thuyas est interdit.

Les alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du CU sont préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones Agricoles

Caractère de la zone

Les zones agricoles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le sous-secteur Ae admet la construction d'éoliennes et installations nécessaires à la production et au transport de l'énergie éolienne.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En A

Toutes les occupations et utilisations à l'exclusion de celles permises par l'article 2.
La construction d'éoliennes est interdite.

La démolition des murs, bâtiments et éléments du patrimoine à protéger, localisés au plan de zonage, est soumise à autorisation.

En Ae

Toutes les occupations et utilisations à l'exclusion de celles permises par l'article 2.

La démolition des murs, bâtiments et éléments du patrimoine à protéger, localisés au plan de zonage, est soumise à autorisation.

Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En A

Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. Ces constructions doivent être intégrées au site et paysage.

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole et situées à proximité des bâtiments de l'exploitation agricole ;

L'aménagement de gîtes ruraux à condition qu'ils soient intégrés dans les bâtiments existants ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, à l'exclusion des éoliennes.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée sous réserve de répondre aux dispositions des articles 3 à 13.

En Ae

Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. Ces constructions doivent être intégrées au site et paysage.

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole et situées à proximité des bâtiments de l'exploitation agricole ;

L'aménagement de gîtes ruraux à condition qu'ils soient intégrés dans les bâtiments existants ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dont les éoliennes et installations nécessaires à la production et au transport d'énergie éolienne.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée sous réserve de répondre aux dispositions des articles 3 à 13.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A.3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article A.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable existant, par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puit(s) particulier(s), conformément à la législation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales : l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle est obligatoire sauf impossibilité technique démontrée et à la charge du propriétaire.

Les raccordements à l'eau potable, aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article A.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions sont implantées à une distance minimum de 15 m à compter de la voie ou de l'emprise publique.

Dans le cas de constructions nouvelles implantées dans la continuité d'un bâtiment existant, ce retrait peut être limité à celui du bâtiment déjà existant.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets doivent s'implanter :

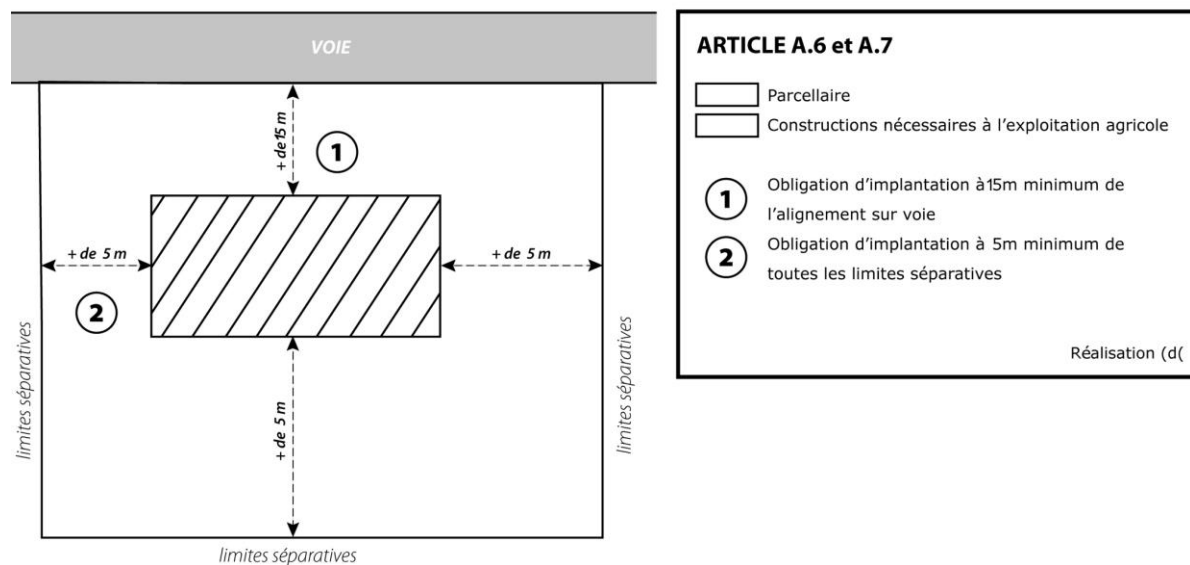
- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
- soit avec un retrait au minimum égal à 1m

Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées à une distance minimum de 5 m par rapport aux limites de l'unité foncière.

Cas particulier :

Quand la limite séparative de l'unité foncière est en mitoyenneté avec une zone agricole ou naturelle, la construction s'implante soit en limite séparative (uniquement sur la longueur concernée par une telle mitoyenneté), soit à une distance minimum de 5 m de la limite séparative.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 50m des bâtiments agricoles de la même unité foncière.

Article A.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A.10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

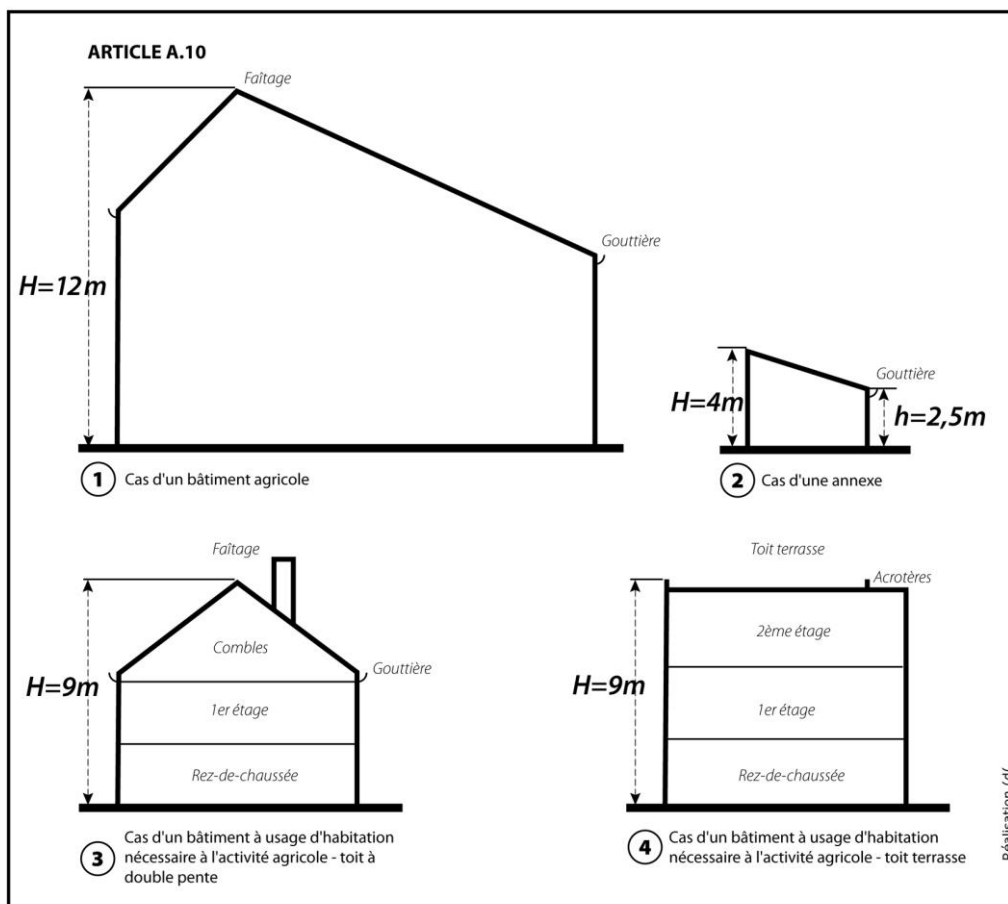
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux plus comble (R+1+c) ou trois niveaux avec toit terrasse (R+2), sans dépasser une hauteur de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes : garages, abris de jardins ou pour animaux, non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4 mètres.

La hauteur totale des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage.

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.



Article A.11 : Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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 pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'implantation des bâtiments respectera le terrain naturel. Les tassements abusifs et injustifiés sont interdits.

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La pente de toit sera au minimum de 10° pour les constructions à usage agricole.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes ou terrasse. Le degré de pente moyen des toitures des constructions à usage d'habitation, pris entre le faîtage et la gouttière, doit être compris entre 35° et 50°.

Les toitures des extensions et annexes ne sont pas réglementées.

Couleurs et matériaux des bâtiments agricoles :

Couleur et matériaux : les couleurs vives et le blanc sont proscrits, les constructions seront de teintes sombres et discrètes.

Il sera préféré un bardage bois pour une meilleure intégration dans le milieu environnant. Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Clôtures :

Elles sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Article A.12 : Stationnement

Non réglementé.

Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les haies vives seront constituées d'essences locales.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones Naturelles

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les secteurs de jardins Nj sont situés dans le bourg et dans le secteur de frange entre espace bâti et espace naturel ou agricole. Ils accueillent les abris de jardins et abris pour animaux.

Les secteurs Neq accueillent des équipements publics de la commune : cimetière et équipements sportifs et de loisirs. Situées dans des secteurs proches du bourg, dont la sensibilité paysagère est importante, seules sont autorisées les constructions nécessaires pour répondre aux futurs besoins de la population.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations à l'exclusion de celles permises par l'article 2.
La construction d'éoliennes est interdite.

La démolition des murs, bâtiments et éléments du patrimoine à protéger, localisés au plan de zonage, est soumise à autorisation.

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des éoliennes.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée sous réserve de répondre aux dispositions des articles 3 à 13.

En secteur Nj seuls sont autorisés les abris de jardins et pour animaux, d'une surface maximale de 20m².

En secteur Neq seules sont autorisées les constructions destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt général : aménagement du cimetière et équipements sportifs ou de loisirs. Ces constructions ne doivent pas porter atteinte aux milieux naturels et aux paysages.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N.3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article N.4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé en secteur N.

En secteur Nj et Neq

Eau potable :

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales : l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle est obligatoire sauf impossibilité technique démontrée et à la charge du propriétaire.

Les raccordements au réseau d'eau potable et aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article N.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Non réglementé en secteur N.

En secteur Nj et Neq

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
- soit avec un retrait au minimum égal à 1m

Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

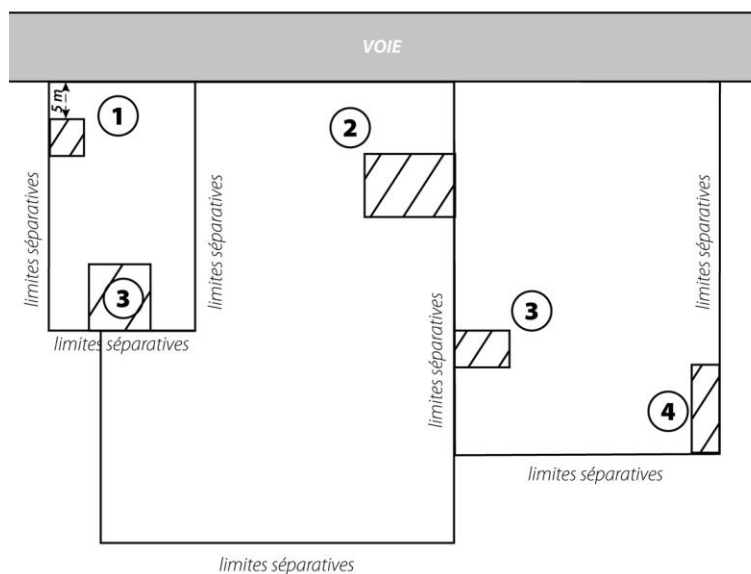
Non réglementé en secteur N

En secteur Nj

Les constructions seront édifiées à une distance minimale de 3m par rapport aux limites séparatives.

En secteur Neq

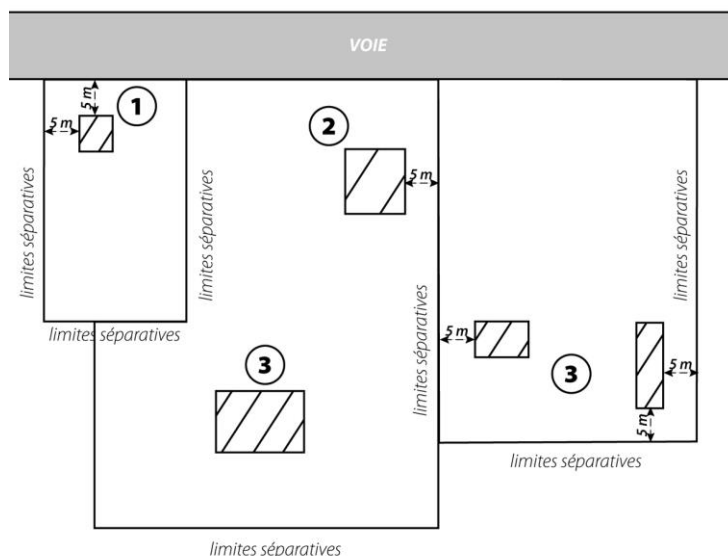
Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.



ARTICLE Nj.6 et Nj.7

-  Parcellaire
-  Abri de jardin ou pour animaux, installations nécessaires aux services publics
- 1** Obligation d'implantation à 5m minimum de l'alignement sur voie
- 2** Possibilité d'implantation à plus de 5m de l'alignement sur voie
- 3** Obligation d'implantation sur au moins une limite séparative
- 4** Possibilité d'implantation sur plusieurs limites

Réalisation (d)



ARTICLE Neq.6 et Neq.7

-  Parcellaire
-  Équipements d'intérêt général
- 1** Obligation d'implantation à 5m minimum de l'alignement sur voie
- 2** Possibilité d'implantation à plus de 5m de l'alignement sur voie
- 3** Obligation d'implantation à 5m ou plus de toutes les limites séparatives

Réalisation (d)

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

Non réglementé.

Article N.9 : Emprise au sol

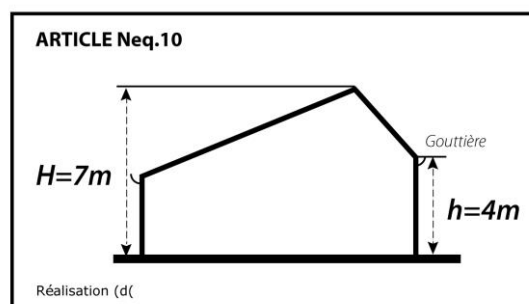
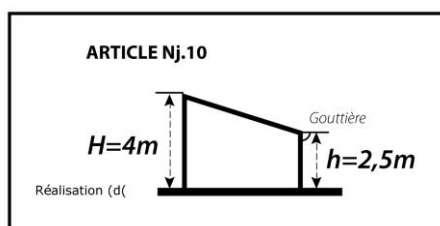
Non réglementé.

Article N.10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé en secteur N.

En secteur Nj la hauteur des constructions sera limitée à 2,50m à l'égout de toit, leur hauteur totale ne pourra pas excéder 4 m.

En secteur Neq, la hauteur des constructions sera limitée à 4 m à l'égout du toit et 7 m au faîtage.



Article N.11 : Aspect extérieur

Non réglementé en secteur N

En secteur Nj et Neq

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement. Les tassements abusifs et injustifiés sont interdits.

En Neq

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

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les clôtures

en Nj et Neq

Sur voie et emprise publique :

Elles sont constituées :

- d'un mur plein,
- d'un mur de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille
- d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Sont interdites les clôtures :

- constituées d'un grillage non doublé d'une haie vive ;
- d'aspect panneaux de béton préfabriqués

Sur les autres limites :

Les clôtures sont constituées :

- d'un mur plein,
- d'un mur surmonté d'une grille
- d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Sont interdites les clôtures :

- constituées d'un grillage non doublé d'une haie vive
- d'aspect panneaux de béton préfabriqués sur une hauteur supérieure à 50 cm

Éléments à protéger :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1-5 7° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés. Leur démolition est soumise à autorisation.

Article N.12 : Stationnement

Non réglementé.

Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les haies vives seront constituées d'essences locales.

L'usage des thuyas est interdit.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Annexes

Annexe I : Liste des éléments protégés au titre de la loi paysage (art. L 123-1 5 7° CU)

La liste ci-dessous permet d'identifier la désignation ainsi qu'une notice (description succincte) des éléments classés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (loi Paysage). Ces éléments sont localisés dans les plans graphiques. La démolition des murs, bâtiments et éléments du patrimoine à protéger, localisés au plan de zonage, est soumise à permis de démolir.

La commune d'Esmerly-Hallon possède de nombreuses fermes anciennes, ou bâtiments d'habitation, parfois en alignement sur rue ou en pignon, le plus souvent en brique et toiture d'ardoise mais également en colombages et torchis. Les fermes s'organisent généralement autour d'une cour pavée. Ces éléments témoignent d'une grande qualité architecturale, de techniques de construction anciennes et diverses, et d'une structuration du territoire importante permise par l'implantation traditionnelle sur rue :

- élément 3	Ferme en brique	Parcelle n°55
- élément 6	Longère ancienne	Parcelles n°62
- élément 7	Maison de torchis	Parcelle n°202
- élément 8	Maison de maître en brique	Parcelle n°84
- élément 9	Maison à colombages	Parcelle n°121
- élément 10	Maison de maître en brique	Parcelle n°6
- élément 11	Maison en torchis	Parcelle n°155
- élément 13	Ferme en brique	Parcelle n°46
- élément 17	Maison en torchis	Parcelle n°182
- élément 24	Maison ancienne	Parcelle n°11
- élément 26	Ferme et cour	Parcelles n°100 à 102
- élément 27	Ancienne ferme	Parcelle n°25

Hors du centre bourg d'Esmerly-Hallon, dans des hameaux à l'écart du centre-bourg, 4 fermes et maisons de maître ont été protégées au titre de la Loi Paysage :

- élément 30	Maison de Maître de la Folie	Parcelles n°80 et 81
- élément 32	Maison de Maître de la ferme de Bonneuil	Parcelles n°38 à 48
- élément 34	Ferme de Bonneuil	Parcelle n°13
- élément 35	Ferme du Bois de Bonneuil	Parcelle n°35

D'autres bâtiments ont été protégés au titre de la Loi Paysage, mais classés à part dans la mesure où ils exerçaient une fonction différente de l'habitat : fonction religieuse, de fonctionnement communal (équipements) ou artisanale. Ces bâtiments concentrent par conséquent fortement l'histoire et l'identité de la commune

- élément 19	Mairie et école	Parcelle n°129
- élément 18	Église	Parcelle n°133
- élément 4	Chapelle	Parcelles n°287 et 290
- élément 22	Atelier du bourrelier	Parcelle n°251
- élément 23	Forge	Parcelle n°57
- élément 12	Atelier du vannier	Parcelle n°152

Plusieurs éléments de petit patrimoine ont été protégés parce qu'ils marquent les lieux symboliques de la commune (calvaires) et concentrent souvent son identité, son histoire religieuse et son engagement dans les grandes guerres (Monument aux Morts) :

- élément 2	Pigeonnier	Parcelle n°55
- élément 14	Pigeonnier	Parcelle n°46
- élément 15	Pigeonnier	Parcelle n°11
- élément 16	Pigeonnier	Parcelle n°137

- élément 1	Calvaire	Espace public
- élément 28	Calvaire	Espace public
- élément 29	Calvaire	Espace public
- élément 31	Calvaire	Espace public
- élément 21	Monument aux morts	Espace public
- élément 25	Crucifix ouvragé	Parcelle n°248

Trois aménagements végétaux sont particulièrement remarquables et méritent d'être protégés. Ces derniers s'imposent en repères paysagers et ponctuent de manière esthétique les vues paysagères. Ils marquent parfois des lieux historiques et symboliques importants de la commune : carrefour, vue sur le cimetière, et ancienne perspective sur le château :

- élément 38	Tilleul marquant le carrefour	Espace public
- élément 39	Double alignement d'arbres	Espace public
- élément 40	Alignement de tilleuls	Espace public

Des éléments du patrimoine liés à l'eau ont été protégés, conformément aux objectifs du SDAGE : milieux écologiques nécessaires à la biodiversité, réseau de drainage des eaux de pluies, préservation de la qualité de l'eau potable...

- élément 37	Fossé à l'entrée ouest du bourg	Espace public
- élément 36	Mare	Parcelle n°30
- élément 33	Mare	Parcelle n°29a
- élément 5	Puits communal	Espace public
- élément 20	Pompe à eau place de la Mairie	Espace public

Deux réseaux viaires ont été protégés : ils représentent un héritage ancien de qualité pouvant permettre une valorisation des cheminements verts sur le territoire communal ; ils soulignent l'organisation historique du territoire et souvent la limite entre espace bâti et terres agricoles.

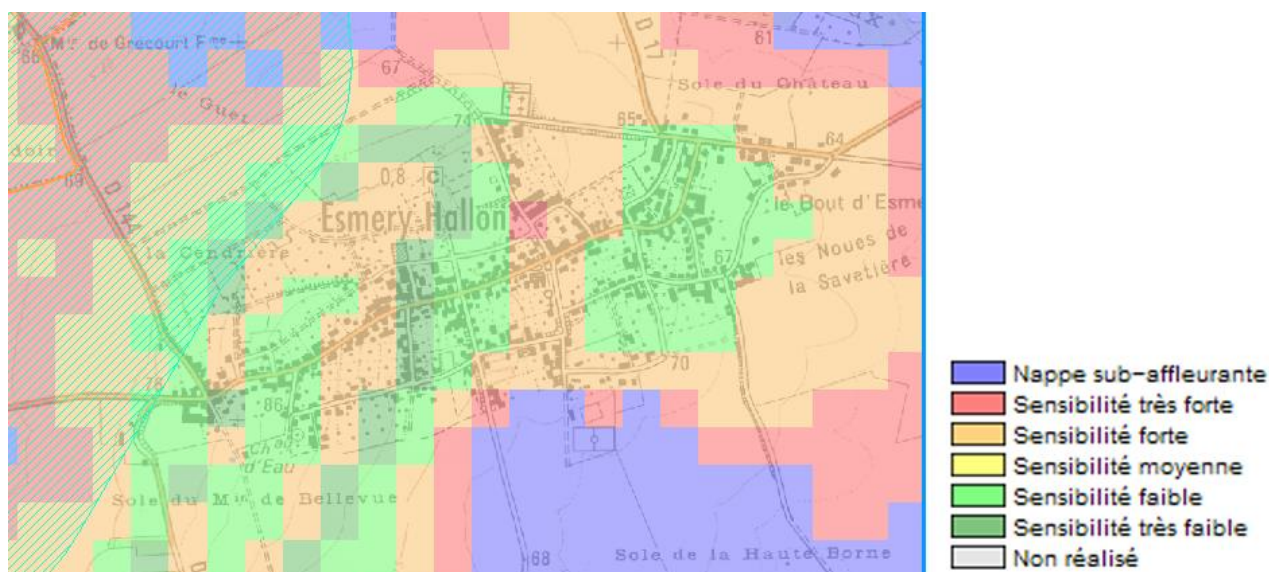
- élément 41	Maillage de chemins nord	Espace public
- élément 42	Chemins sud	Espace public

Plusieurs murs ont enfin été classés : ils participent à la structuration de la forme urbaine du bourg.

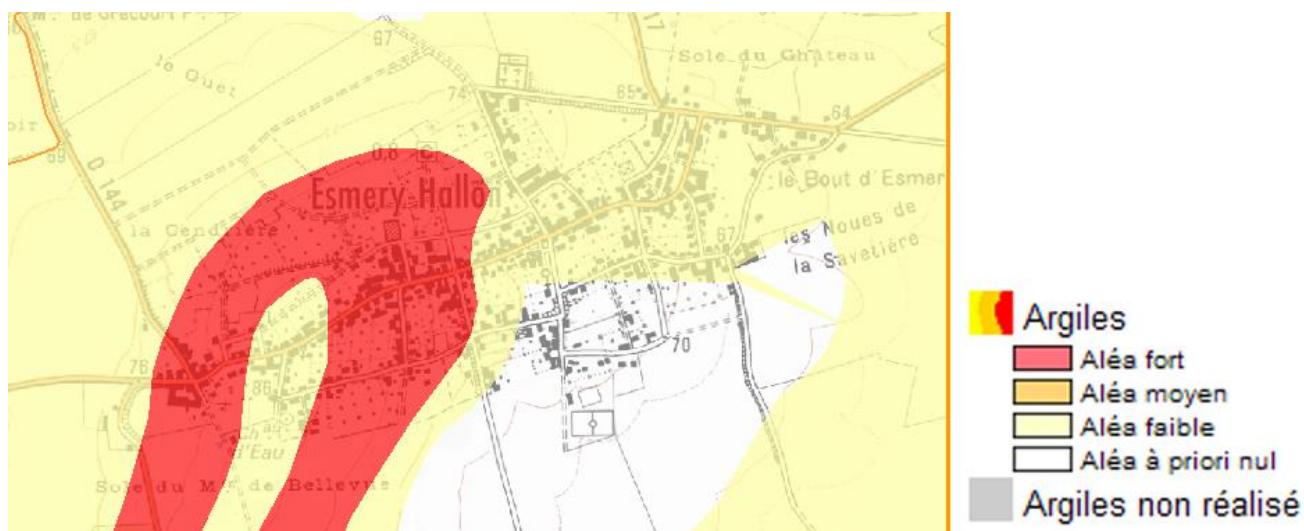
- éléments de A à K	Murs structurants
---------------------	-------------------

Annexe II : Cartes des risques liés au sol

Les cartes ci-dessous sont issues du site internet de la DREAL Picardie. Elles sont indicatives et possèdent des seuils de précision faible à l'échelle du centre-bourg. Il appartient au propriétaire de réaliser une étude des sols plus approfondies pour connaître finement les risques sur sa parcelle.



Carte des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique – Source DREAL Picardie



Carte des risques de retrait / gonflement des argiles – Source DREAL Picardie