

HALENCOURT

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Approbation

5 - Règlement

Règlement mis à jour
suite à la Modification
du PLU du --/12/2012

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du

Atelier d'Architecture et d'Urbanisme François Seigneur
225, Rue St-Fuscien 80090 AMIENS - tél 0322537072 fax 0322537071
urba@atelierseigneur.com

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-9 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 couvertes par un PLU approuvé ou par tout document d'urbanisme en tenant lieu : anciens 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. 111-21.¹

R. 111-2² : 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 – PREVALENT 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.

¹ Droit de l'Aménagement, Dalloz

² Les articles du Code de l'Urbanisme sont issus du site de legifrance : ww.legifrance.gouvfr

- 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) Les zones urbaines

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Les zones urbaines circonscrivent 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. d'HALLENCOURT comporte deux zones urbaines :

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

Elle se hiérarchise en cinq secteurs :

- **Un secteur Ua** délimite le tissu ancien dans le bourg d'Hallencourt. Le bâti y est dense et implanté à l'alignement de la voie ou à proximité.
 - **Un secteur Uav** délimite le tissu ancien dans les villages d'Hocquincourt et de Wanel. Le bâti y est relativement dense et majoritairement implanté soit à l'alignement de la voie, soit en retrait lorsqu'il est accompagné d'annexes.
 - **Un secteur Ub** abrite un tissu ancien plus lâche en termes d'implantation par rapport à l'espace public, caractéristique des faubourgs
 - **Un secteur Uc** englobe les opérations urbaines plus récentes qui se différencient des formes urbaines traditionnelles comme, notamment, les zones pavillonnaires,
 - **Un secteur Ue** identifie les différents équipements publics et un secteur de renouvellement urbain situé en cœur de bourg à Hallencourt.
- **La zone UF** abrite les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant peu de nuisances.

2) Les zones à urbaniser

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par les lettres AU.

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation, à plus ou moins long terme.

- **La zone AU** est une zone naturelle réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat, non urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.
- **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. Elle est complétée par :
 - **Un secteur AUrf** délimitant une zone d'urbanisation à court ou moyen terme vouée à l'accroissement des activités de la FAVI
 - **Un secteur AUrh** destiné à contrôler les hauteurs des constructions en entrée d'Hocquincourt.

3) Les zones agricoles

Elle est repérée aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre A.

Équipée ou non, elle permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique, économique.

- **La zone A** protège donc les espaces agricoles et les activités qui leur incombent. Elle est complétée par :
 - **Un secteur Ah** destiné à maîtriser la hauteur des constructions en entrée d'Hocquincourt.

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.

- **La zone N** protège ainsi les espaces naturels sensibles et/ou de qualité.

- Un secteur Ne identifie les équipements publics positionnés dans un contexte naturel,
- Un secteur Nh fait référence à la protection du périmètre rapproché du captage d'eau potable,
- Un secteur Nj caractérise les secteurs de jardins.

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
- 5) Des interdictions d'accès

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 REGLES

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 IV – 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 a décidé d'instituer ledit permis sur la commune.

ARTICLE V – 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. Le conseil municipal a décidé d'instituer ledit droit sur la commune.

ARTICLE VI – 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., **la zone U** correspondant à la partie agglomérée de la commune.

Un secteur Ua délimite dans le bourg d'Hallencourt le tissu ancien dont le bâti est majoritairement implanté à l'alignement de la voie ou à proximité,

Un secteur Uav délimite le tissu ancien dans les villages d'Hocquincourt et de Wanel. Le bâti y est relativement dense et majoritairement implanté soit à l'alignement de la voie, soit en retrait lorsqu'il est accompagné d'annexes.

Un secteur Ub couvre le tissu ancien dont l'implantation est plus lâche par rapport à l'espace public, caractéristique des faubourgs,

Un secteur Uc englobe les opérations urbaines plus récentes qui se différencient des formes urbaines traditionnelles comme, notamment, les zones pavillonnaires,

Un secteur Ue identifie les équipements publics situés en zone urbaine et un secteur de renouvellement urbain situé en cœur de bourg à Hallencourt.

La zone UF abrite les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service présentant peu de nuisances.

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 sur un plan en annexe les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

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

ARTICLE U 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En Ua, Uav, Ub, Uc et Ue :

1. La création d'installations classées pour la protection de l'environnement non nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou incompatibles avec la présence des habitations.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que d'anciens véhicules désaffectés
3. Les affouillements et exhaussements des sols, exceptés pour création de sous-sols, piscines et bassins d'agrément
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières
5. Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs (au sens du Code de l'Urbanisme : « constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation »)
6. La création de bâtiments agricoles en dehors des sièges et établissements existants
7. Les constructions sur tertre
8. Les constructions d'habitations nouvelles en second rang.

ARTICLE U 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

En Ua, Uav, Ub, Uc et Ue, sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article U1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Si elle n'est pas réalisée à l'identique, elle devra respecter les règles édictées dans le présent Règlement.

ARTICLE U 3 ACCÈS ET VOIRIE

En Ua, Uav, Ub, Uc et Ue :

Accès **I**

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

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 entités) individuels ou collectifs à usage commercial ou non 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 qu'en considération de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie **II**

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, et, lorsqu'elles se terminent en impasse (momentanément), être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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 DESSERTE PAR LES RESEAUX

En Ua, Uav, Ub, Uc et Ue :

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 est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. De même une demande spécifique doit impérativement être formulée auprès des services compétents afin de réaliser ce branchement.

Assainissement **II**

En présence de réseau collectif, le branchement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, après avoir subi un éventuel pré-traitement si la législation l'exige.

En absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. La taille des parcelles et la nature des sols étant variables, il est impératif qu'une étude à la parcelle soit réalisée pour déterminer le dispositif adapté. Cette étude doit être réalisée par un organisme compétent et présentée en mairie.

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

Les eaux pluviales recueillies directement sur la parcelle devront être intégralement gérées et infiltrées in situ. Le rejet vers le domaine public est interdit.

La commune doit prendre toutes les dispositions pour garantir une qualité des eaux de voirie rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Il est interdit de combler ou de buser les fossés existants 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 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

En Ua, Uav, Ub, Uc et Ue :

La superficie minimale des terrains constructibles à usage d'habitation et de travail devra être conforme aux prescriptions des services administratifs et techniques compétents.

ARTICLE U 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les règles d'implantation prennent pour repère la façade ou le pignon sur rue de la construction.

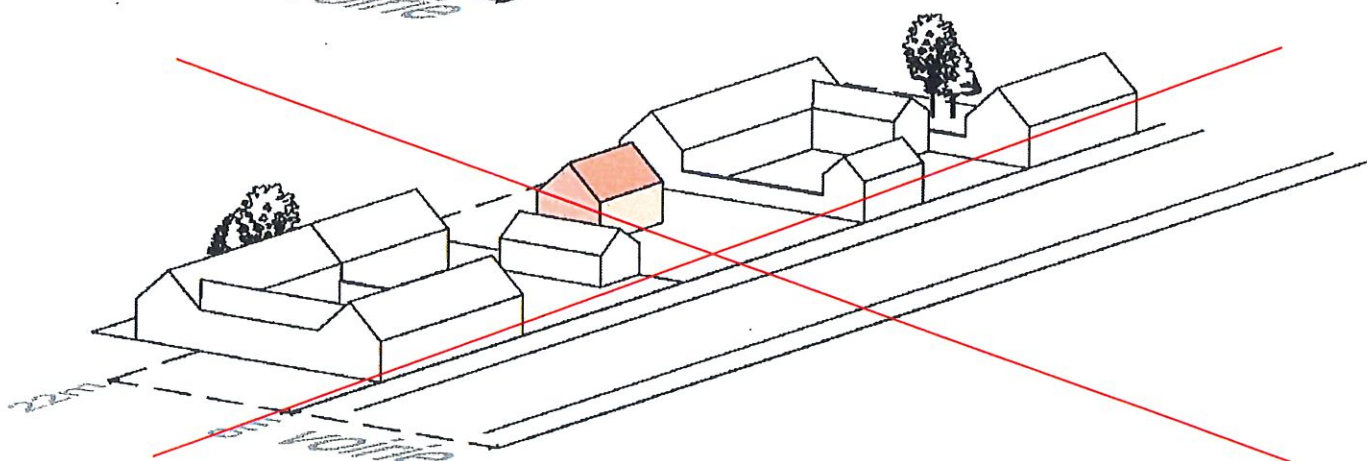
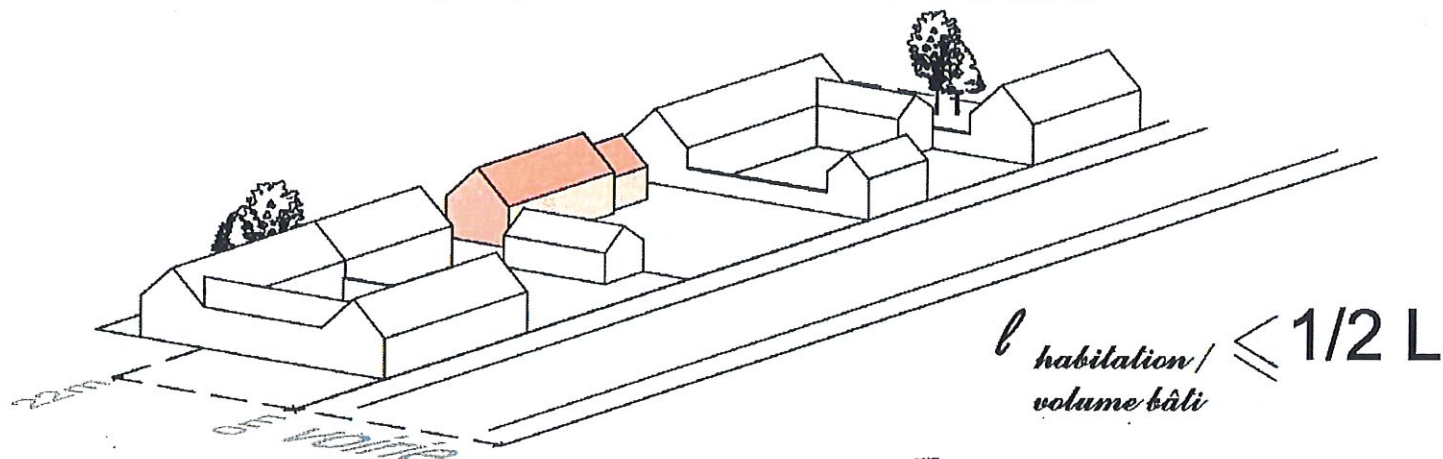
En Ua :

La façade principale « avant » ou le pignon de la construction d'habitation doit être implanté à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue. Si les constructions sur les parcelles latérales sont implantées en retrait par rapport à la voie, un redan de 3 mètres est autorisé. Dans ce cas, une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle est impérative. La clôture sera obligatoirement minérale et d'une hauteur minimale d'un mètre.

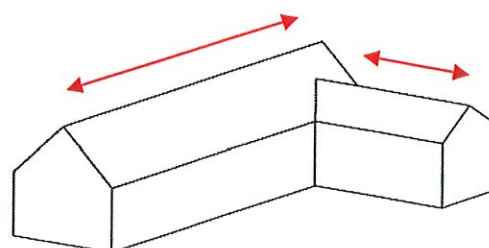
En Uav :

La façade principale « avant » ou le pignon de la construction d'habitation doit être implanté :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue
- soit dans une bande de 0 à 3 m comptés par rapport à la voie ou à la limite qui s'y substitue, si les constructions principales des parcelles latérales sont implantées en retrait par rapport à la voie
- soit avec un retrait minimal de 10 m par rapport à la voie ou à la limite qui s'y substitue, à condition que la construction d'habitation - ou le volume bâti dont elle fait partie - soit rectangulaire : la largeur équivaldra au maximum à la moitié de la longueur.



La présence d'éléments bâtis perpendiculaires au bâti principal reste autorisée (sens de faitage parallèle à la voie se retourne perpendiculairement à celle-ci, ou l'inverse).



En Ub :

La façade principale « avant » ou le pignon de la construction d'habitation peut être implanté à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, ou en retrait maximum de 8 mètres de profondeur par rapport à l'alignement. Dans le cas où les constructions principales sont implantées en retrait par rapport aux voies, le maintien d'une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle est impératif (muret, haie vive, annexe, portail... les éléments pouvant être employés conjointement).

En Uc :

La façade principale « avant » ou le pignon de la construction d'habitation se situera dans une bande de 0 à 15 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

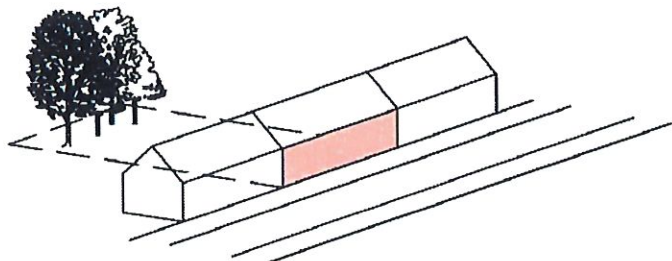
Les dispositions de l'article U 6 ne s'appliquent pas aux :

- bâtiments d'activités autorisés dans la zone
- annexes
- extensions
- réhabilitations
- équipements d'infrastructure
- **constructions du secteur Ue.**

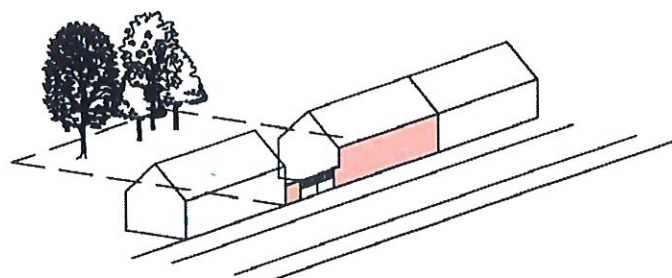
Ces constructions ou installations doivent se positionner à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue ou dans un retrait minimal de 80 cm par rapport à celle-ci.

ARTICLE U 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****En Ua et Uav :**

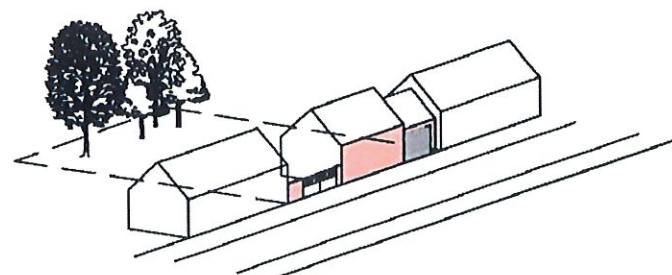
La construction d'habitation, ou son annexe accolée, doit rejoindre au moins l'une des deux limites séparatives.



Construction à usage d'habitation accolée des deux côtés de la parcelle



Construction à usage d'habitation accolée d'un côté de la parcelle



Volume bâti accolé d'un côté de la parcelle, via l'annexe (garage...)

En Ub et Uc :

La construction pourra rejoindre les deux limites séparatives, l'une des deux limites, ou être positionnée en retrait des deux limites latérales.

En Ua, Uav, Ub, Uc :

Les constructions d'habitation non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à celles-ci.

En Ue et pour les bâtiments d'activité :

Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas.

Les constructions principales peuvent rejoindre les limites séparatives ou être implantées en retrait. Dans ce dernier cas, le retrait minimum est de 4 mètres.

Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas aux :

- annexes
- extensions
- réhabilitations
- équipements d'infrastructure.

Ces constructions ou installations doivent s'implanter en limite de parcelle ou dans un retrait de 80 cm minimum par rapport à celle-ci.

ARTICLE U 8

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

En Ua, Uav, Ub, Uc et Ue :

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.

Cette règle ne s'applique pas entre un bâtiment d'habitation et son annexe.

ARTICLE U 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

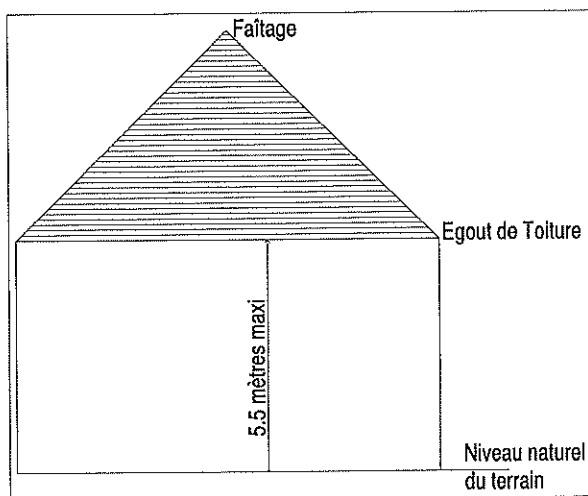
En Ua, Uav, Ub, Uc et Ue :

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

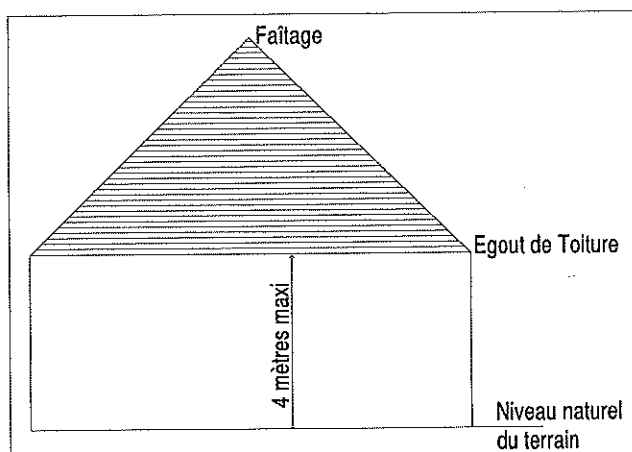
Un seul niveau de comble est autorisé.

* voir glossaire en fin de Règlement

- **En Ua, Uav et Ub**, la hauteur maximale est fixée à 5.50 mètres. Toutefois, la hauteur des constructions pourra être supérieure afin de permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les constructions voisines et sous réserve de son intégration dans le paysage.



- **En Uc**, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.



La hauteur des annexes et des extensions implantées en limites séparatives n'excédera pas 3 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent ni aux bâtiments d'activités autorisés dans la zone, ni aux constructions du **secteur Ue**. La hauteur maximale de ces derniers est cependant fixée à 10 mètres.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR

En Ua, Uav, Ub, Uc, Ue :

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

En outre, 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 techniques de construction et les composantes architecturales utilisées doivent correspondre à celles de la région.

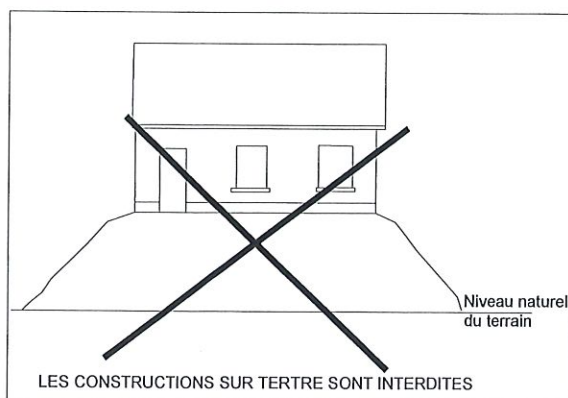
Les prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que les perspectives s'exercent de l'espace public comme depuis les milieux naturels ; l'objectif consiste à présenter un programme harmonieux, participant à la qualité de l'environnement et du site dans lequel il s'insère.

Les techniques de construction à vocation écologique, telles que les toits-terrasses végétalisés, peuvent être acceptées sous réserve d'une étude préalable annexée au permis de construire. Cette étude sera relative, d'une part à l'intégration du projet dans le contexte urbain environnant, d'autre part au réel impact écologique du procédé mis en œuvre.

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.

Sauf en cas d'extension jointive de l'habitation, les constructions sur terre *, en élévation de plus de 50 cm par rapport au niveau naturel du terrain, sont interdites :



Disposition particulière :

De plus, en secteur Uav, les sous-sols sont interdits.

CET ARTICLE SE HIERARCHISE EN 4 PARTIES :

- | | |
|---|-------------|
| I. Constructions à usage d'habitation | p 16 |
| II. Constructions à usage d'annexes et les extensions | p 18 |
| III. Constructions et à usage d'activités autorisées dans la zone et constructions en secteur Ue | p 20 |
| IV. Clôtures | p 20 |

* voir glossaire en fin de Règlement

1. Toitures

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

La pente principale des toitures, des constructions nouvelles, respectera un angle compris entre 40° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Les toits à la Mansart restent autorisés de même que les coyaux et les toitures à 4 pans dès lors que le volume ne constitue pas un carré.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toits-terrasses qui restent autorisés, excepté en secteur Ua.

2. Matériaux de couverture

Sont interdits :

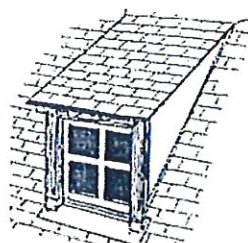
- les teintes autres que :
 - gris, anthracite, s'apparentant à l'ardoise
 - rouge vieilli, orangé, s'apparentant aux tuiles de nuance traditionnelle
 - translucide
- l'emploi de tôles ondulées
- l'emploi de matériaux brillants.

Ces dispositions ne concernent pas les matériaux employés en toiture-terrasse qui doivent cependant favoriser l'intégration dans l'environnement bâti naturel ou immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

3. Ouvertures en toiture

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

L'emploi des lucarnes est recommandé. Les lucarnes rampantes restent autorisées, si leur longueur, par addition de toutes les sections, n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture.



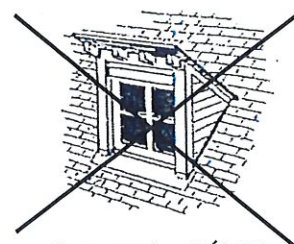
lucarne rampante
ou en chien couché



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



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

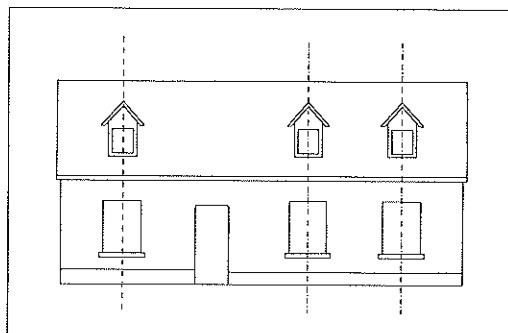


lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis

Exemples de lucarnes recommandées

Les "chiens-assis" sont interdits.

Excepté en cas de réhabilitation, toutes les ouvertures devront être de préférence axées sur les ouvertures des étages inférieurs.



4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

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

Les antennes paraboliques devront être le moins visible possible depuis la voie publique, et adopter une couleur en harmonie avec leur support.

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

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.

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 façades pourront être traitées en briques - ou matériaux d'aspect similaire -, en clins ou recouvertes d'un enduit qui s'harmonise avec l'environnement dans lequel s'insère le projet. L'emploi du blanc pur est interdit, excepté pour les constructions existantes déjà blanches.

Pour les menuiseries extérieures, visibles de la rue, l'emploi de couleurs criardes est interdit.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre - ou matériaux d'aspect similaire - clins, enduit...) mais s'harmonisant entre eux.

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.

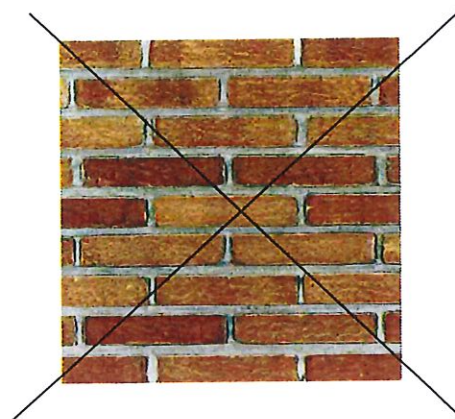
Les briques - et matériaux d'aspect similaire - seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Ils ne pourront présenter de teintes ou de motifs jaunes, léopard, flammées ou saumonées.

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.

Les plaques de parement brique (distinctes de la pose de briquettes par unité qui reste autorisée) sont interdites ; de même sont interdits les placages de matériaux dont l'aspect s'apparente au carrelage. Les éléments à la fois translucides et fumés sont interdits.



Type de briquette à assembler
unité par unité.



Plaque de briquettes d'un seul
tenant à aposer au mur.

L'emploi de bardages d'aspect métallique et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

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...).

Pour les nouvelles constructions, les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie, sont interdits. Le volet roulant devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade.

L'emploi des châssis de fenêtre en PVC devra s'harmoniser avec les façades de la construction (section fine, couleur, ...).

Une attention particulière doit être portée aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On préférera les enseignes peintes aux caissons lumineux.

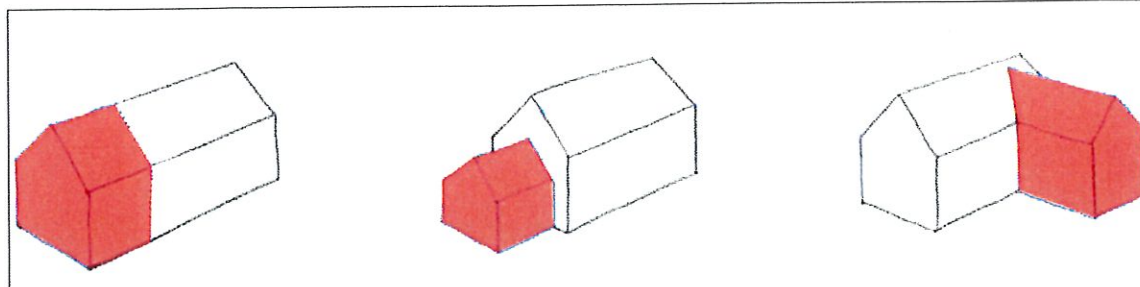
En secteurs Ua et Uav s'ajoute la prescription suivante : compte tenu de la forte représentation de la brique dans les bâtisses, ce matériau - ou un matériau d'aspect strictement similaire - devra apparaître dans toute nouvelle construction quelle que soit la forme choisie (soubassement, chaîne d'angle, parement d'ouverture... ou totalité de la construction).

Constructions à usage d'annexe et extensions

II

1. Toitures

Dans le cadre d'une construction neuve, les toitures des annexes accolées dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m² seront à double pan avec pente similaire à la construction principale.



Cette disposition ne s'applique pas aux constructions neuves présentant des toits à la Mansart, des coyaux ou des toitures-terrasses. Pour ces types de toiture, l'annexe accolée peut être à double pan ou similaire à la toiture de la construction principale.

2. Couvertures

Sont interdits :

- les teintes autres que:
 - anthracite, gris, s'apparentant à l'ardoise
 - rouge, orangé, s'apparentant aux tuiles traditionnelles
 - translucide
- l'emploi de tôles ondulées
- l'emploi de matériaux brillants.

Dans le cas d'une construction neuve, la couverture des constructions annexes accolées doit être de la même teinte que celle de la construction principale. L'emploi de plaques translucides demeure autorisé.

Ces dispositions ne concernent pas les teintes employées en toiture-terrasse qui doivent cependant favoriser l'intégration dans l'environnement bâti naturel ou immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

3. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

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

Les antennes paraboliques devront être le moins visible possible depuis la voie publique, et adopter une couleur en harmonie avec leur support.

4. Ouvertures en toitures

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

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

Les annexes et les extensions seront réalisées avec des matériaux et des couleurs s'harmonisant à ceux de la construction principale.

Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone et constructions en secteur Ue III

1. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

2. Couvertures

L'emploi de matériaux brillants ou présentant l'aspect de tôles métalliques à l'état brut est interdit. Ces derniers, lorsqu'ils sont peints ou laqués, sont en revanche autorisés. Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate. Les verrières restent autorisées.

3. Façades, matériaux

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

L'emploi, en façade, de bardages d'aspect métallique (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 et matériaux d'aspect similaire (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 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 et de l'aspect des clôtures voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinés, au départ, à être enduit est interdit. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les dispositions suivantes ne concernent pas l'entretien des clôtures existantes.

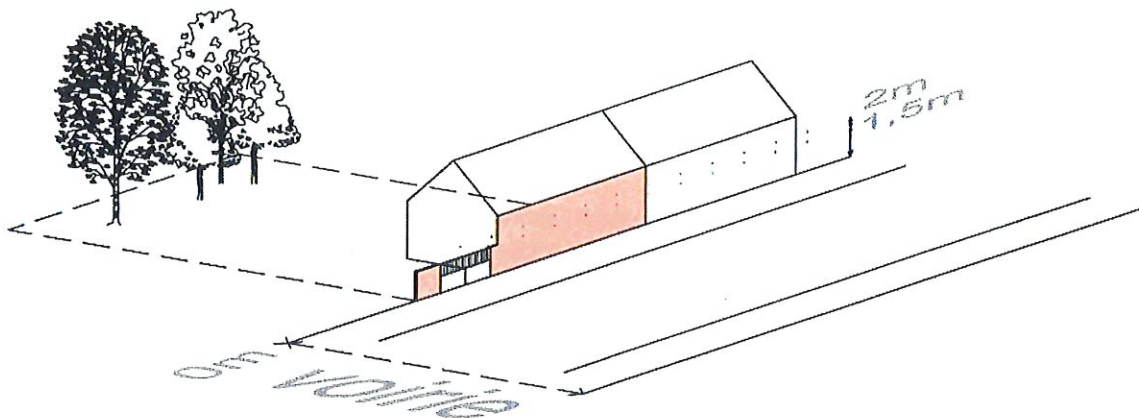
1. Clôtures sur rue

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

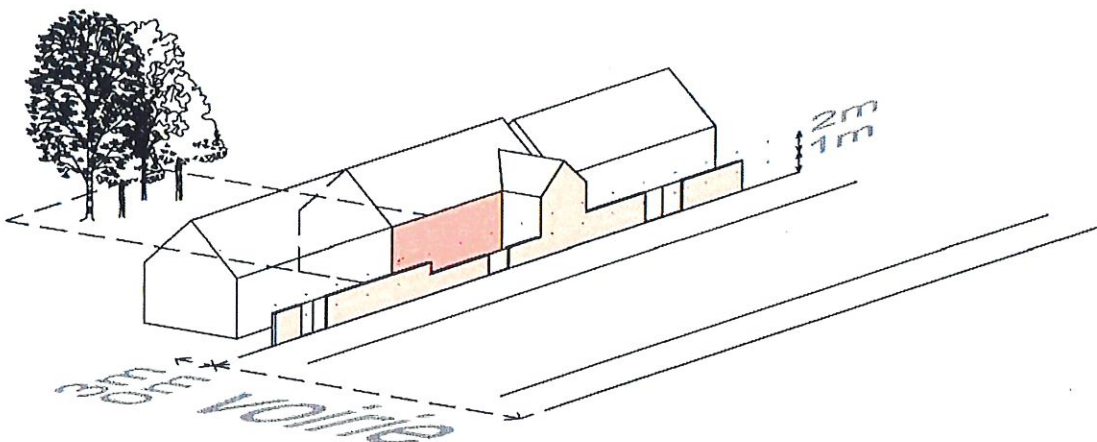
Les clôtures en plaques d'aspect béton sont interdites.

En secteur Ua :

- si la construction située à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue ne rejoint qu'une seule limite séparative latérale de parcelle, une continuité visuelle à l'alignement de la voie rejoindra nécessairement l'autre limite latérale. Elle sera obligatoirement minérale et respectera une hauteur **comprise entre 1,50 et 2 m**, hormis dans le cadre d'une réfection à l'identique.



- si la façade principale « avant » ou le pignon sur rue de la construction se situe en retrait :
 - de 0 à 3 m par rapport à l'alignement, la clôture sera obligatoirement minérale. Elle respectera une hauteur comprise entre 1 et 2 m hormis dans le cadre d'une réfection à l'identique.

**En secteur Ub :**

Si la façade principale « avant » ou le pignon sur rue de la construction se situe dans une bande de 0 à 8 m par rapport à la voie ou à la limite qui s'y substitue, la continuité visuelle liera nécessairement les deux limites latérales de parcelle. Elle pourra être minérale et/ou végétale et respectera une hauteur comprise entre 0,80 et 2 m hormis dans le cadre d'une réfection à l'identique.

En secteurs Uav et Uc, la continuité visuelle peut être minérale et/ou végétale doublée ou non d'un grillage. L'emploi du grillage seul est interdit. Si la clôture est uniquement de composante végétale, elle sera obligatoirement constituée d'essences locales variées, et respectera une hauteur maximale de 2 mètres.

2. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un mur et/ou d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. Une seule plaque d'aspect béton pourra être autorisée en soubassement. Les palissades en bois - ou matériau d'aspect similaire - sont autorisées.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

En secteur Ub, au moins une place de stationnement par logement devra être réalisée.

En secteur Uc, au moins deux places de stationnement par logement devront être réalisées.

De plus, **pour tous secteurs**, en cas de création de nouveaux logements, par changement d'affectation ou non, au moins une place de stationnement par logement créé devra être réalisée

En secteurs Ua, Uav et Ub, des dérogations peuvent être accordées en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'assumer le nombre d'emplacements exigé.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

En Ua, Uav, Ub, Uc et Ue :

Espaces boisés classés – Paysage

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

Toute parcelle où sont édifiés des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités doit comporter un pourcentage minimum de terrain perméable par rapport à la surface totale. Ce pourcentage est fixé à 20% en Ua et Ub et à 30% en Uc.

Le traitement des surfaces plantées doit s'inspirer des essences locales variées dont la liste est annexée.

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, 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 ou marcescent formant écran, est impératif.

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.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF est affectée aux établissements industriels, artisanaux et à usage de dépôt, présentant peu de nuisances, et aux établissements commerciaux et de service.

Instauration du « permis de démolir », conformément aux articles L.123-1-10° et L.430-1 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.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux article L 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les aires de stationnement sont soumises à autorisation dès lors qu'elles contiennent plus de 10 véhicules.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone au regard de la législation sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes
2. Les constructions à usage d'habitation, hormis celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés ;
3. Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, ainsi que les dépôts de matériaux et dépôts de déchets permanents, voire même temporaires s'ils ne sont pas nécessaires aux activités autorisées ;
4. Les affouillements et exhaussements des sols non liés et nécessaires aux constructions et opérations autorisées dans la zone, l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. Les terrains de camping et de caravanning ;
6. Les habitations légères de loisirs ;
7. Le stationnement isolé de caravanes et de mobil-homes ;
8. Les constructions sur terre ;
9. Les installations à usage agricole, ou celles dont les nuisances et dangers ne peuvent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels.

ARTICLE UF 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 UF1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Si elle n'est pas réalisée à l'identique, elle devra respecter les règles édictées dans le présent Règlement.

ARTICLE UF 3

ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardage...

En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE UF 4

DESSERTE 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.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle, par l'intermédiaire d'un dispositif approprié réalisé à la charge du constructeur, en accord avec les services publics techniques compétents.

Electricité et Télécommunications - Les réseaux créés et les raccordements d'installations sur les parcelles seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5

SUPERFICIE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE UF 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Les extensions et les équipements d'infrastructure peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un retrait de 80 cm minimum par rapport à celle-ci.

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

Toute construction, installation ou dépôt doit être distante des limites séparatives et de fonds de parcelle de 4 mètres minimum.

Les équipements d'infrastructure peuvent s'implanter en limite de parcelle ou avec un retrait de 80 cm minimum par rapport à celle-ci.

ARTICLE UF 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 UF 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UF 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 12 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, silos ...).

Pour les habitations, la hauteur maximale est de 5.50 m.

ARTICLE UF 11**ASPECT EXTERIEUR**

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées en UF, les dispositions de l'article U11 s'appliquent.

1. Aspect des constructions

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, conformément aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

* Voir glossaire en fin de Règlement

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.

Le blanc utilisé en couleur de revêtement sur des constructions nouvelles est interdit.

2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Pour toutes constructions, l'emploi de matériaux brillants ou présentant l'aspect de tôles métalliques à l'état brut est interdit. Ces derniers, lorsqu'ils sont peints ou laqués, demeurent néanmoins autorisés.

3. Clôtures

Les parcelles doivent être délimitées par des haies vives d'essences locales et/ou d'un grillage rigide et/ou d'un soubassement d'une hauteur maximum de 50 cm.

Pour toute clôture, l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit. De même, les clôtures composées de plaques présentant l'aspect du béton armé, d'une hauteur supérieure à 50 cm, et non peintes, sont interdites.

ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules légers et poids lourds correspondant aux besoins des activités devra être assuré à l'intérieur du périmètre de chaque parcelle, en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être suffisamment vastes pour accueillir les véhicules des salariés de l'entreprise et les visiteurs, sur la base de :

- 2 places de stationnement par tranche de 40 m² de surface utile de bureaux
- 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface utile de local d'activité ou d'atelier de fabrication
- 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface utile d'entrepôt
- 1 place de stationnement par construction à usage d'habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés.

Les aires de stationnement collectives supérieures à 5 emplacements seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE UF 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

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 perméables.

Les aires d'activités artisanales, industrielles et commerciales doivent proposer un aménagement paysager spécifique afin d'offrir un environnement qualitatif ; une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espace planté ou perméable. Les aménagements sont à la charge du pétitionnaire.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UF 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.

ZONES A URBANISER

TITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone naturelle non équipée, destinée à des urbanisations futures organisées. Il convient par conséquent, d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendraient celle-ci plus difficile.

Conformément aux dispositions de l'article R 123.6 du Code de l'Urbanisme, cette zone sera ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du P.L.U.

Cette zone AU comporte :

- **une sous-zone AUr** qui regroupe les parties de la zone naturelle non ou faiblement équipées, réservées à l'urbanisation future à court ou moyen terme. Les constructions faisant l'objet d'un programme d'ensemble peuvent y être autorisées, sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires.
 - la sous-zone AUr est complétée **un secteur AUrh** destiné à contrôler les hauteurs des constructions en entrée d'Hocquincourt.
- **une sous-zone AUrf** qui constitue une zone d'urbanisation à court ou moyen terme vouée à l'accroissement des activités de la FAVI. Les constructions y sont autorisées à condition que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires.

Des opérations d'aménagement ou de construction peuvent d'ores et déjà être autorisées, dans tout ou partie de la zone, dès lors qu'elles sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et qu'elles répondent aux conditions définies par le présent règlement.

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 DU SOL

ARTICLE AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit en dehors des constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure (ouvrages techniques, y compris postes électriques etc... nécessaires au bon fonctionnement des services publics, et qui respecteront le mieux possible les dispositions des articles 6 à 13 du présent règlement), ou encore en dehors des équipements d'intérêt général.

Dispositions particulières :

En AUr et AUrh sont interdits :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
2. Les aménagements, en dehors des aires de stationnement ou de jeux ou de sports liés aux opérations ou constructions autorisées.
3. Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement et aux paysages.
4. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
5. Les affouillements et exhaussements des sols, exceptés pour création de sous-sols, piscines et bassins d'agrément

En AUrf sont interdits :

1. Les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone au regard de la législation sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes
2. Les constructions à usage d'habitation, hormis celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés ;
3. Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, ainsi que les dépôts de matériaux et dépôts de déchets permanents, voire même temporaires s'ils ne sont pas nécessaires aux activités autorisées ;
4. Les affouillements et exhaussements des sols non liés et nécessaires aux constructions et opérations autorisées dans la zone,
5. Les terrains de camping et de caravanning ;
6. Les installations à usage agricole, ou celles dont les nuisances et dangers ne peuvent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels.

En AUr, AUrh et AUrf sont interdits :

1. Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs (au sens du Code de l'Urbanisme : « constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation »)
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières
3. Les constructions sur terre.

ARTICLE AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article AU1. Tous les aménagements et constructions devront respecter les principes exposés au sein des Orientations Particulières d'Aménagement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3
ACCÈS ET VOIRIEAccès I**En AU, AUr, AUrh, AUrf :**

Pour être constructible au sens de l'article AU2, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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**En AU, AUr, AUrh, AUrf :**

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

Excepté dans le cas du Chemin du Pâtis, les chemins et sentiers présents sur le territoire sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales.

Dispositions particulières :**De plus, en AUr, AUrh, AUrf,**

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

Les voies se terminant temporairement en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous véhicules (de secours, de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

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

Déchets III**En AU, AUr, AUrh, AUrf :**

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 AU 4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

En AU, AUr, AUrh et AUrf :

Eau potable **I**

Toute construction requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement **II**

A - Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction à même de rejeter des eaux usées 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 ou d'y exécuter des travaux sans autorisation préalable.

Electricité - Téléphone - Réseaux **IV**

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5
SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE AU 6**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou avec un retrait minimum de 80 cm par rapport à celle-ci.

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

Dispositions particulières :**En AUr et AUrh :**

La façade « avant » principale ou le pignon des constructions à usage d'habitation sera implanté dans une bande constructible de **3 à 8 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.

Ces précédentes dispositions ne s'appliquent ni aux :

- bâtiments du **secteur AUrf**, qui ne peuvent s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

ni aux :

- bâtiments d'activités autorisés dans la zone
- annexes
- extensions
- équipements d'infrastructure.

qui doivent pour leur part se positionner à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue ou dans un retrait de 80 cm minimum par rapport à celle-ci.

ARTICLE AU 7**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être édifiées en limite séparative ou en retrait minimal de 80 cm par rapport à ces limites séparatives.

Dispositions particulières :**En AUr et AUrh :**

Les constructions pourront être édifiées en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites séparatives.

Les constructions d'habitation et d'activité non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance minimum de 3 mètres.

Pour les :

- annexes
- extensions
- équipements d'infrastructure.

la règle est de s'implanter en limite de parcelle ou dans un retrait de 80 cm minimum par rapport à celle-ci.

En AUrf :

Toute construction, installation ou dépôt doit être distante des limites séparatives et de fonds de parcelle de 4 mètres minimum.

Pour tous secteurs, les équipements d'infrastructure peuvent s'implanter en limite de parcelle ou avec un retrait de 80 cm minimum par rapport à celle-ci.

ARTICLE AU 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. Ces conditions ne s'appliquent pas entre une construction d'habitation et une annexe.

ARTICLE AU 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE AU 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

Dispositions particulières :**En AUr, AUrh et AUrf :**

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

Un seul niveau de comble est autorisé.

En AUr:

La hauteur de toute construction, à usage d'habitat individuel, ne doit pas excéder 5,50 mètres à l'égout de toiture ou acrotère* et 9,50 mètres au faitage du toit.

En AUrh:

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.

En AUr et AUrh:

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

* Voir glossaire en fin de Règlement

En AUrf:

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture ou acrotère et celle des habitations à 5,50 mètres à l'égout de toiture ou acrotère et à 9,50 mètres au faitage du toit.

Les installations techniques de grande hauteur (antennes, silos...) sont dispensées du respect de ces règles.

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR

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.

Dispositions particulières :**En AUr, AUrh et AUrf :**

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. »

En outre, 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 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.

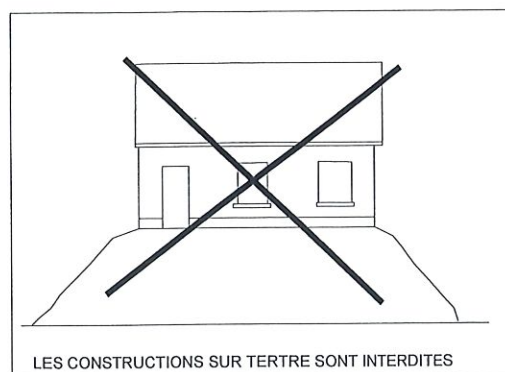
Les techniques de construction à vocation écologique, telles que les toits-terrasses végétalisés, peuvent être acceptées sous réserve d'une étude préalable. Cette étude sera relative, d'une part à l'intégration du projet dans le contexte environnant, d'autre part au réel impact écologique du procédé mis en œuvre.

Volumes et terrassements

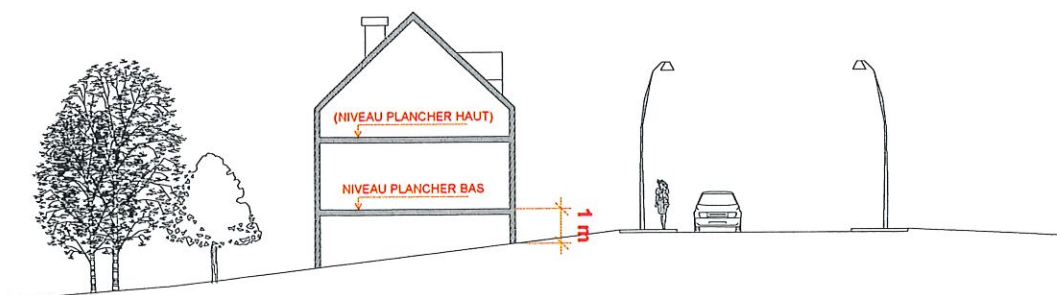
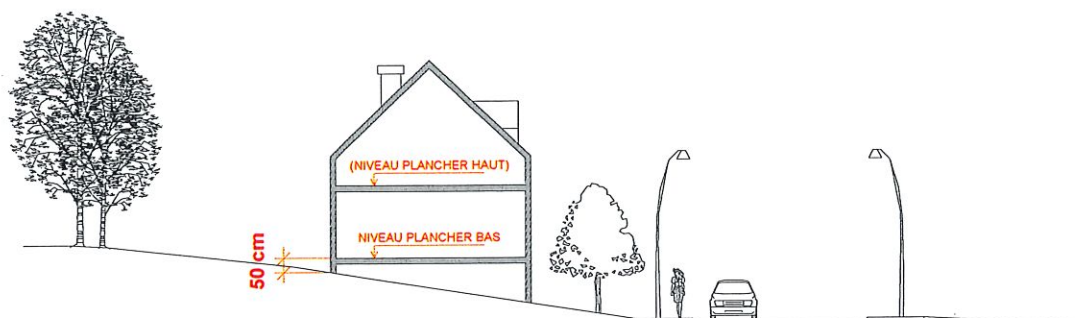
Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent s'harmoniser avec les composantes dictées par le site lui-même, respectant ainsi l'environnement naturel et bâti immédiat.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une véritable entité architecturale de qualité s'harmonisant parfaitement avec les éléments environnants.

Les constructions sur terre* sont interdites.



- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.
- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.



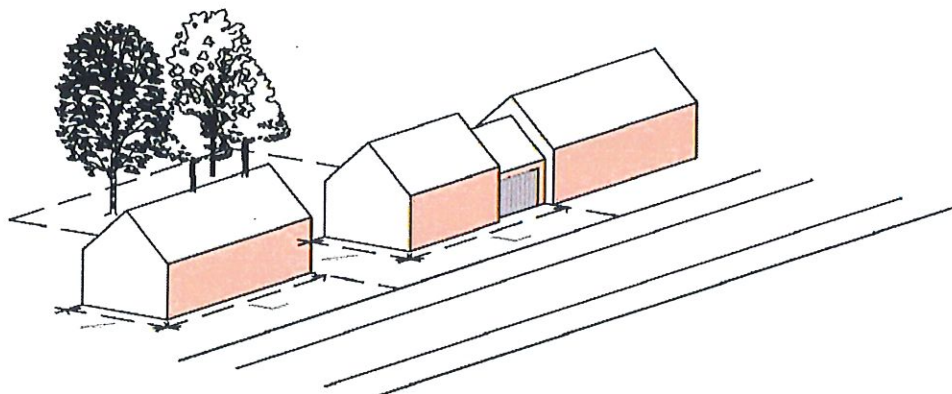
L'accès au sous-sol depuis la façade sur voie d'accès sera interdit.

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

* Voir glossaire en fin de Règlement

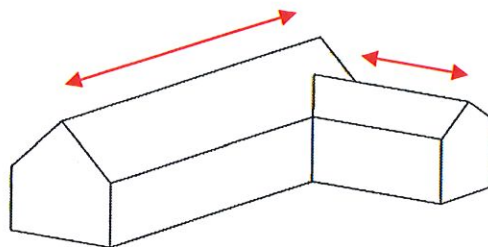
De plus, en secteur AUrh :

- les habitations ou les volumes bâtis (formés d'une habitation seule ou d'une habitation et de son annexe accolée) seront rectangulaires et leur largeur équivaldra au maximum à la moitié de leur longueur



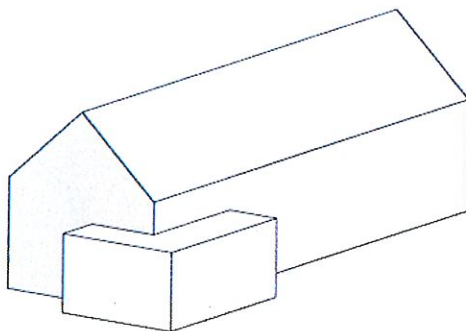
$$l_{\text{habitation}} / \text{volume bâti} \leq 1/2 L$$

⇒ La présence d'éléments bâtis perpendiculaires au bâti principal reste autorisée (sens de faitage parallèle à la voie se retourne perpendiculairement à celle-ci, ou l'inverse).



- les sous-sols sont interdits

- les toits-terrasses sont autorisés dans la mesure où ils ne couvrent pas plus d'un tiers de la surface bâtie totale (habitation et éventuelles extensions et/ou annexes accolées).



$$A_{\text{toit-terrasse}} \leq 1/3 A_{\text{bâtie}}$$

Pignons

Les matériaux présentant un aspect similaire aux matériaux cités ci-après sont autorisés.

Les pignons des maisons individuelles ou accolées seront traités :

- soit en briques, en clins de bois, briques et pierres ou recouverts d'un enduit de teinte soutenue ;

- soit, pour la partie triangulaire (partie correspondant aux combles) : application d'un enduit foncé avec mise en place éventuelle d'un rang de briquettes entre les couleurs différentes, mise en place de planches de bois posées à clins, pose d'ardoises.

CET ARTICLE SE HIERARCHISE EN 4 PARTIES :

I. Constructions à usage d'habitation	p 40
II. Constructions à usage d'annexes et les extensions	p 43
III. Constructions à usage d'activité	p 44
IV. Clôtures	p 45

Constructions à usage d'habitation **I**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toits-terrasses.

2. Matériaux de couverture

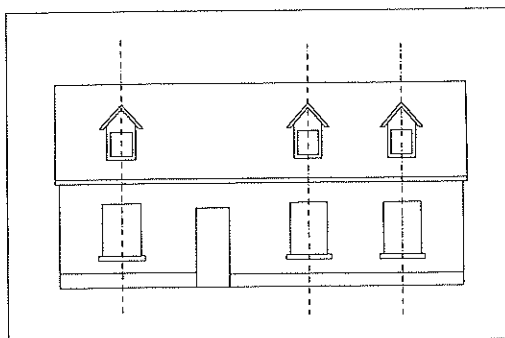
Sont interdits :

- les teintes autres que :
 - gris, anthracite, s'apparentant à l'ardoise
 - rouge vieilli, orangé, s'apparentant aux tuiles de nuance traditionnelle
 - translucide
- l'emploi de tôles ondulées
- l'emploi de matériaux brillants ou vernis.

Ces dispositions ne concernent pas les matériaux employés en toiture-terrasse qui doivent cependant favoriser l'intégration dans l'environnement bâti naturel ou immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

3. Ouvertures en toiture

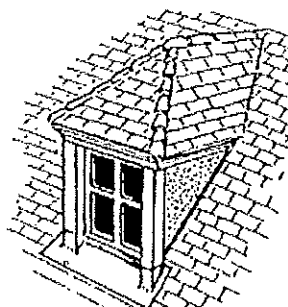
Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades. Elles devront être, de préférence, axées sur les ouvertures de l'étage inférieur.



L'emploi des lucarnes est recommandé. Leur largeur ne doit pas excéder 1.20 m hors tout.



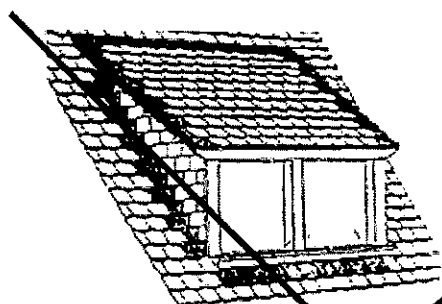
lucarne à deux pans
dite **jacobine**, en
bâtière ou à chevalet



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

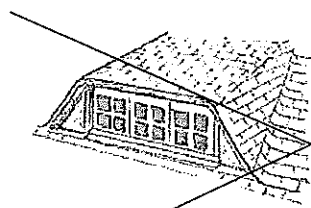
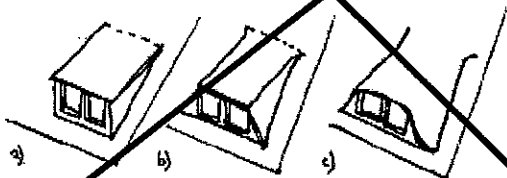
Types de lucarnes recommandées

Les lucarnes rampantes et les « chiens assis » sont interdits.

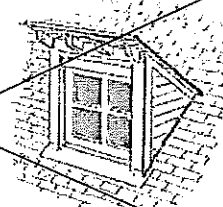


LUCARNE RAMPANTE
a) à jouées verticales
b) à jouées inclinées
c) à jouées courbes

LUCARNE RAMPANTE



Lucarne groupée
à jouées obliques



« Chien assis »

Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à leur hauteur tout en étant axés de préférence sur les ouvertures des étages inférieurs.

4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (utilisation d'un matériau transparent en couverture, pente de toit...), sous réserve d'une intégration architecturale et urbaine de qualité.

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

Les antennes paraboliques devront être le moins visibles possibles de la voie publique. Elles devront être peintes de la même couleur que leur support (toiture, mur de façade arrière ou pignon) .
L'installation d'une antenne parabolique de diamètre supérieur à 1 mètre doit faire l'objet d'une déclaration de travaux.

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 homogène. Ces façades doivent être cohérentes entres-elles ainsi qu'avec l'environnement bâti immédiat.

Cette recherche de l'harmonisation passe par :

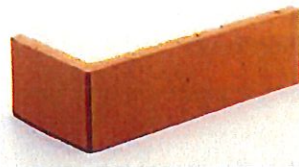
- Une concordance des murs pignons et des soubassements (briques, brique/pierre, clin de bois - et matériaux d'aspect similaire - pour l'essentage (partie triangulaire du pignon) par exemple) ;
- Un choix judicieux concernant les enduits, les peintures de ravalement et les briques ;
- L'interdiction 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 d'aspect métallique et de tous matériaux hétéroclites non prévus à cet usage ;

Les projets présentant des choix de couleurs, de matériaux... irrespectueux de l'identité architecturale et urbaine locale 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.

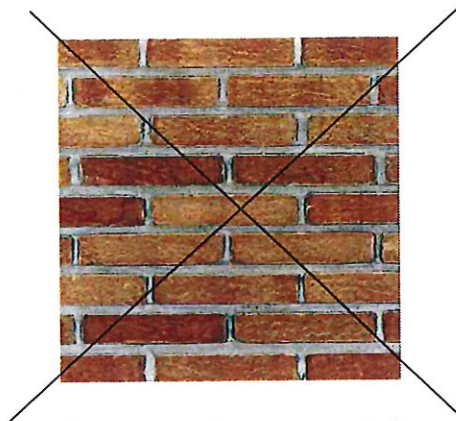
Dans le cas de réalisation d'un soubassement celui-ci devra être réalisé sur tout le pourtour de la maison, il devra en outre, descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

Les matériaux présentant l'aspect du fibro-ciment brut sont interdits.

Les plaques de parement brique (distinctes de la pose de briquettes par unité qui reste autorisée) sont interdites; de même sont interdits les placages de matériaux dont l'aspect s'apparente au carrelage. Les éléments à la fois translucides et fumés sont interdits.



Type de briquette à assembler
unité par unité.



Plaque de briquettes d'un seul
tenant à aposer au mur.

Les briques - et matériaux d'aspect similaire - seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Ils ne pourront présenter de teintes ou de motifs jaunes, léopard, flammées ou saumonées.

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé.

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

Les souches de cheminées seront réalisées en briques ou matériaux d'aspect similaire. Dans le cas où les constructions apparaissent dans les perspectives lointaines (depuis les espaces naturels), et pour les constructions marquant les entrées d'agglomération, (mais aussi pour celles qui présenteraient un faîtage de toit orienté dans le sens de la pente), il conviendra de porter une attention particulière à leur traitement, et de favoriser leur intégration dans les paysages. En conséquence, ces pignons seront discrets.

En secteur AUrh s'ajoute la prescription suivante : compte tenu de la forte représentation de la brique dans les bâtisses, ce matériau - ou un matériau d'aspect strictement similaire - devra apparaître dans toute nouvelle construction quelle que soit la forme choisie (soubassement, chaîne d'angle, parement d'ouverture... ou totalité de la construction).

Constructions à usage d'annexe et les extensions ||

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.

Les toitures des bâtiments annexes accolés, dont la surface au sol sera supérieure au quart de celle de la construction principale, seront à double pan. De plus, **en secteur AUrh**, la pente sera similaire à celle de la construction principale.

Pour les bâtiments annexes isolés de plus de 20 m² d'emprise au sol, les toitures seront à deux pans. De plus, **en secteur AUrh**, la pente respectera un angle minimum de 30° comptés par rapport à l'horizontale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toits-terrasses.

2. Couvertures

Sont interdits :

- les teintes autres que:
 - anthracite, gris, s'apparentant à l'ardoise
 - rouge, orangé, s'apparentant aux tuiles traditionnelles
 - translucide
- l'emploi de tôles ondulées
- l'emploi de matériaux brillants.

La couverture des constructions annexes accolées doit être de la même teinte que celle de la construction principale. L'emploi de plaques translucides demeure autorisé.

Ces dispositions ne concernent pas les teintes employées en toiture-terrasse qui doivent cependant favoriser l'intégration dans l'environnement bâti naturel ou immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

3. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

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

Les antennes paraboliques devront être le moins visible possible depuis la voie publique, et adopter une couleur en harmonie avec leur support.

4. Ouvertures en toitures

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

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

L'emploi de bardages d'aspect métallique et de tous matériaux hétéroclites non prévus à cet usage est interdit.

Pour les abris de jardins : l'emploi du bois - ou matériaux d'aspect similaire - en bardage (clins) pourra être recherché.

Constructions à usage d'activité **III**

1. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

2. Couvertures

L'emploi de matériaux brillants ou présentant l'aspect de tôles métalliques à l'état brut est interdit. Ces derniers, lorsqu'ils sont peints, sont en revanche autorisés.
Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate.
L'emploi du zinc, du cuivre et de matériaux d'aspect similaire 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 matériaux brillants ou présentant l'aspect de tôles métalliques à l'état brut est interdit. Ces derniers, lorsqu'ils sont peints, sont en revanche autorisés.
A l'exception du bois – ou matériau d'aspect similaire -, l'emploi de couleurs sombres, d'aspect mat est imposé. Le blanc utilisé en couleur de revêtement est interdit.
Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

4. Volume et terrassement

Les terrassements permettant de diminuer l'impact visuel des constructions sont fortement recommandés. Les volumes architecturaux importants seront fractionnés.

Clôtures **IV**

Les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix 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.

Bosquets et rideaux d'arbres existants doivent être conservés dans toute la mesure du possible. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

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

La clôture peut être minérale et/ou végétale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit.

La hauteur des clôtures, minérales ou végétales, et des portails ne doit pas excéder 2,00 mètres.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Les couleurs criardes sont interdites.

1. Clôtures sur rue

Les matériaux présentant un aspect similaire aux matériaux cités ci-après sont autorisés.

Sont interdites toutes clôtures ne présentant pas l'aspect de celles citées ci-après :

- mur maçonné de hauteur maximale de 2 mètres : mur en briques, mur en briques ou en parpaings enduits, mur alternant moellons et briques, couronnement par un chaperon en tuiles, en briques ou béton.
- muret bas (60 à 80 cm) 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 (liste annexée à la fin du règlement).

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.

Si le terrain n'est pas clos, l'espace laissé vacant entre la construction et l'alignement de la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Le sol sera alors majoritairement perméable et les végétaux seront choisis parmi les essences locales (liste annexée).

Disposition particulière :

En secteur AUrf, les parcelles doivent être délimitées par des haies vives d'essences locales accompagnées ou non :

- d'un grillage rigide
- d'un soubassement d'une hauteur maximum de 50 cm.

2. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie vive dense d'essences variées (charmille, lilas cytise, houx, prunellier, amélanchier, cornouiller sanguin, noisetier, fusain, sureau, érable champêtre...), doublée ou non d'un grillage. Un muret en briques ou béton - ou matériaux d'aspect similaire - peut accompagner la haie d'essences locales, il ne pourra excéder 1,20 mètre. Les palissades en bois ou matériau d'aspect similaire sont autorisées sans limitation de hauteur.

Disposition particulière :

En secteur AUrf, les parcelles doivent être délimitées par des haies vives d'essences locales accompagnées ou non :

- d'un grillage rigide
- d'un soubassement d'une hauteur maximum de 50 cm.

ARTICLE AU 12

STATIONNEMENT

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.

Dispositions particulières :

En AUr et AUrh :

Il est exigé de réaliser au minimum :

- pour les projets d'habitat individuel hors lotissements, deux places de stationnement par logement
- pour les lotissements,
 - ⇒ deux places de stationnement par logement et un emplacement supplémentaire tous les cinq lots
 - ⇒ une aire de stationnement correspondant à 20 % du nombre de places de stationnement pour les véhicules à deux roues. »

En AUrf :

Le stationnement des véhicules légers et poids lourds correspondant aux besoins des activités devra être assuré à l'intérieur du périmètre de chaque parcelle, en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être suffisamment vastes pour accueillir les véhicules des salariés de l'entreprise et les visiteurs, sur la base de :

- 2 places de stationnement par tranche de 40 m² de surface utile de bureaux
- 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface utile de local d'activité ou d'atelier de fabrication
- 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface utile d'entrepôt
- 1 place de stationnement par construction à usage d'habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés.

Les aires de stationnement collectives supérieures à 5 emplacements seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

En AU, AUr, AUrh, AUrf,

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.

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.

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 perméables ou jardin d'agrément.

Le traitement des surfaces plantées doit obligatoirement utiliser des essences locales variées (liste annexée).

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

Dispositions particulières :

De plus, en AUr, AUrh et AUrf,

Pour les secteurs d'habitation, un coefficient d'espace vert perméable est fixé à 30 % de la superficie de la parcelle afin de favoriser l'intégration paysagère des nouveaux secteurs d'urbanisation.

Les aires d'activités artisanales et commerciales doivent proposer un aménagement paysager spécifique afin d'offrir un environnement qualitatif ; une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espace perméable. Les aménagements sont à la charge du pétitionnaire.

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

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

Les limites de la zone devront faire l'objet de plantations d'arbres de hautes tiges et/ou de haies denses d'essences locales.

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 ou marcescent formant écran, est impératif.

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

Non réglementé

Dispositions particulières :**En AUr :**

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. Néanmoins, les constructions et installations directement liées à l'activité qui s'y développe peuvent être autorisées.

Un secteur Ah régleme la hauteur des constructions en entrée d'Hocquincourt.

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).

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 et hormis les abris non destinés à l'habitation à condition :
 - ⇒ qu'ils soient situés dans un bois
 - ⇒ que leur surface soit inférieure à 15 m²
 - ⇒ que leur façade soit réalisée entièrement en bois, ou matériau d'aspect similaire
 - ⇒ qu'ils ne comportent ni fondations, ni réseaux d'eau ou d'assainissement
 - ⇒ que leur nombre soit limité à un par unité foncière
- 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'hôtes, 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Si elle n'est pas réalisée à l'identique, elle devra respecter les règles édictées dans le présent Règlement.

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 requérant une alimentation en eau doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau, la construction peut être alimentée par captage, forage [ou puits particuliers], conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction à même de rejeter des eaux usées 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 15 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer pour celles à usage d'activités et de 5 mètres pour celles à usage d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- extensions
- réhabilitations
- équipements d'infrastructure.

Ces catégories doivent se positionner à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue ou dans un retrait de 80 cm minimum par rapport à celle-ci.

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.

Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas aux :

- extensions
- création de bâtiment pour mise aux normes
- réhabilitations
- équipements d'infrastructure.

Ces catégories doivent s'implanter en limite de parcelle ou dans un retrait de 80 cm minimum par rapport à celle-ci.

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.

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. Toutefois, des adaptations liées aux contraintes d'exploitation peuvent être accordées.

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris autorisés ne peut excéder 15 m².

ARTICLE A 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne devra pas excéder 5,50 mètres à l'égout de toiture ou acrotère. Un seul niveau de comble est autorisé.

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

En secteur Ah, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas. Compte-tenu du relief, la hauteur des constructions est à calculer par rapport à l'axe médian de la voie de desserte. La hauteur maximum des bâtiments à usage d'habitation est fixée à 5,50 mètres à l'égout de toiture ou acrotère, celle des bâtiments à usage d'activité est limitée à 8 mètres au faîtage. Le bâtiment existant reste autorisé à s'étendre en prolongement de son faîtage et de ses proportions actuelles.

Les équipements autorisés d'intérêt général et/ou économique pourront être dispensés du respect de ces règles de hauteur.

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.

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

L'emploi de matériaux brillants ou présentant l'aspect de tôles métalliques à l'état brut est interdit.

Ces derniers, lorsqu'ils sont peints ou laqués, sont en revanche autorisés.

L'emploi du bois ou de matériaux d'aspect similaire est recommandé.

L'emploi, en façade, de bardages d'aspect métallique (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 et matériaux d'aspect similaire (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**

En zone A, la réglementation est identique à celle de la zone AUr.

En secteur Ah, la réglementation est identique à celle du secteur AUrh.

Clôtures non agricoles **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 et de l'aspect des clôtures voisines et existantes. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Les matériaux présentant un aspect similaire aux matériaux cités ci-après sont autorisés.

Pour les clôtures, 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, 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 ou d'un matériau d'aspect similaire qui ne seraient pas sectionnées.

De plus, pour les abris autorisés à l'intérieur des bois :

- l'emploi du bois ou matériau d'aspect similaire en façade est obligatoire
- la teinte de la toiture sera sombre.

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.

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 BOISÉS CLASSÉS**

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 pour des raisons de stabilité des sols et dans un intérêt environnemental (faune et flore) 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.

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 ou 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.

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.

Un secteur Ne identifie les équipements publics en contexte naturel.

Un secteur Nh délimite le périmètre rapproché du captage d'eau potable.

Un secteur Nj comprend les aires de jardins limitrophes à une zone naturelle.

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

Toutes constructions et occupations du sol sont interdites, excepté :

- les extensions d'habitations existantes
- les abris ouverts pour animaux inférieurs à 30 m² par unité foncière
- les abris non destinés à l'habitation à condition :
 - ⇒ qu'ils soient situés dans un bois
 - ⇒ que leur surface soit inférieure à 15 m²
 - ⇒ que leur façade soit réalisée entièrement en bois, ou matériau d'aspect similaire
 - ⇒ qu'ils ne comportent ni fondations, ni réseaux d'eau ou d'assainissement
 - ⇒ que leur nombre soit limité à un par unité foncière.

La suppression des talus existants, des haies et fossés naturels est strictement interdite.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Ne, sont interdites toutes constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles liées aux équipements publics.

Dans le secteur Nj, les constructions sont interdites en dehors des extensions d'habitation, annexes, vérandas, serres, remises et abris, d'une surface cumulée inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière.

Dans le **secteur Nh**, les constructions et aménagements sont interdits en dehors de ceux liés à l'exploitation du captage d'eau.

ARTICLE N 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 N 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Si elle n'est pas réalisée à l'identique, elle devra respecter les règles édictées dans le présent Règlement.

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

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.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable I

Toute construction requérant une alimentation en eau 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 à même de rejeter des eaux usées 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.

Préservation des fossés III

Il est interdit de combler ou de buser les fossés existants sans autorisation préalable, y compris dans le cas des 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 et les équipements d'infrastructure peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait minimum de 80 cm par rapport à celle-ci.

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

Les constructions et les équipements d'infrastructure peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 80 cm par rapport à celle-ci.

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. Cette disposition ne s'applique pas entre une maison et son annexe.

ARTICLE N 9**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des abris autorisés ne peut excéder 15 m².

ARTICLE N 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des extensions et des constructions accolées n'excédera pas celle des bâtiments auxquelles elles se raccordent. Une recherche d'intégration et d'harmonisation sur l'ensemble du site s'impose.

Ces dispositions ne s'appliquent ni au secteur Ne, ni au secteur Nh.

En secteur Nj, les constructions isolées d'une hauteur supérieure à 3 m à l'égout de toiture sont interdites.

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.

Les techniques de construction à vocation écologique, telles que les toits-terrasses végétalisés, peuvent être acceptées sous réserve d'une étude annexée au permis de construire. Cette étude sera relative, d'une part à l'intégration du projet dans le contexte urbain environnant, d'autre part au réel impact écologique du procédé mis en œuvre.

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.

En secteur Nj, les dispositions relatives aux extensions et annexes de la zone U s'appliquent.

Matériaux de couverture **II**

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 matériaux brillants ou présentant l'aspect de tôles métalliques est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur Ne.

En secteur Nj, les dispositions relatives aux extensions et annexes de la zone U s'appliquent.

Pour les abris autorisés à l'intérieur des bois, la teinte de la toiture sera sombre.

Façades, matériaux, ouvertures en façades **III**

L'emploi du bois en habillage extérieur est imposé pour les abris autorisés.

Dispositions particulières :

En secteur Nj, pour les annexes * et extensions*, les dispositions de la zone U s'appliquent.

En secteurs Ne et Nh :

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

* voir glossaire en fin de Règlement

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 de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

Les tonalités naturelles des matériaux tels que le bois, le béton ou l'acier et les briques de couleurs traditionnelles sont autorisées.

Pour les enduits, seules sont autorisées les teintes de matériaux naturels (exemple : le bois) et les teintes sombres. L'aspect mat est requis dans tous les cas.

Pour tous secteurs :

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 éléments présentant une mauvaise tenue dans le temps, les imitations de matériaux telles que la fausse pierre (différent de l'emploi de la ½ brique qui reste autorisée), les placages de matériaux tels que le carrelage. Tout élément en verre fumé est également interdit.

Extension d'habitation IV

Les dispositions relatives aux extensions et annexes de la zone U s'appliquent.

Cas particuliers :

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

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

Clôtures V

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

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

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

En secteur Nj, les dispositions relatives aux clôtures de la zone U s'appliquent.

En secteur Ne, les précédentes dispositions ne s'appliquent pas.

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

Postes électriques, réseaux et équipements divers VI

L'ensemble des réseaux doit être réalisé 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.

ARTICLE N 12

STATIONNEMENT

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 Ne, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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 défrichage 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) et paysager.

Espaces libres et plantations **II**

1) Jardins privatifs

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 ou marcescent formant écran, est impératif.

2) Abords des aires de stationnement

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

3) Clôtures

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

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.

LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

ARBUSTES

Ajonc d'Europe
 Aubépine
 Bourdaine mâle
 Cornouiller
 Cornouiller sanguin
 Cytise
 Eglantier
 Fusain d'Europe
 Genet à balai
 Genévrier
 Houx
 Néflier
 Nerprun
 Noisetier
 Prunellier
 Saule
 Sorbier
 Symphorine
 Troène
 Viorne mancienne
 Viorne obier

ARBUSTES D'ORNEMENT

Boule de neige (Viorne)
 Buis
 Forsythia
 Genêt
 Glycine
 Groseillier
 Lilas
 Seringat

VEGETAUX GRIMPANTS ET RAMPANTS

Ampelopsis
 Chèvrefeuille
 Clématite
 Houblon
 Lierre d'Irlande
 Hortensia grimpant

ARBRES

Aulne glutineux
 Bouleau
 Charme
 Chêne pédonculé
 Chêne sessile
 Erable champêtre
 Erable plane
 Erable sycomore
 Frêne
 Hêtre
 Merisier
 Marronnier
 Orme
 Peuplier tremble
 Robinier
 Saules (blanc, cendré, marsault)
 Tilleul de Hollande



GLOSSAIRE

ACROTÈRE

Dans l'architecture contemporaine, on appelle mur acrotère un muret situé en bordure de toiture ou de toiture-terrasse permettant le relevé d'étanchéité.

ANNEXE

Construction située sur le même terrain que le bâtiment principal, implantée isolément ou accolée sans être intégrée à ce dernier.

ARTICLE 7

L'article 7 des différentes zones régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales des parcelles. Des dispositions relatives aux fonds de parcelles sont parfois ajoutées.

CONSTRUCTION SUR TERTRE

Construction édifée sur un monticule de terre artificiel par rapport au terrain naturel.

Dans le cas d'un sol en pente, la hauteur maximale admise pour le tertre s'évalue depuis le point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Si la construction comprend un sous-sol, un remblai présent sur l'ensemble des façades de la construction est assimilé à un tertre.

CONTINUITÉ VISUELLE

Une continuité visuelle sur rue entre deux limites latérales de parcelles matérialise la délimitation entre domaine public et domaine privé.

Elle est verticale et peut être assurée par une clôture - minérale et/ou végétale – et/ou par le mur d'une habitation ou d'une annexe.

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (EPCI), établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.¹

ÉGOUT DE TOITURE

L'égout de toiture, à l'opposé du faitage, est la partie la plus basse du pan d'une toiture évacuant les eaux de pluies.

La gouttière, entre autres systèmes, traite ensuite la collecte et l'évacuation des eaux pluviales.

EXTENSION

Construction augmentant le volume d'un bâtiment. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité du bâtiment, ou verticalement, par une surélévation de ce dernier.

¹ définition donnée par le Ministère de l'écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement
PLU de la commune d'HALLENCOURT – REGLEMENT
Atelier d'Architecture et d'Urbanisme François Seigneur

