

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE DE
FOURNIVAL

4. Règlement

APPROBATION

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



VERDI INGENIERIE SEINE
Société du Groupe VERDI INGENIERIE
Rue Jean-Baptiste Godin – 21 du Haut Villé
60000 BEAUVAIS
Tél. : 03 44 48 26 50
Fax : 03 72 13 45 65

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE DE FOURNIVAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

APPROBATION

ARRÊT DU PROJET	APPROBATION
<i>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 16/12/2011</i>	<i>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du.....</i>

VERDI INGENIERIE SEINE Agence OISE ZI du Haut Villé – Rue Jean-Baptiste Godin 60000 BEAUVAIS	4
---	----------

CONTENU

1. DISPOSITIONS GENERALES	4
2. DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	32
3. DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	38
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	40
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	45
6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE de jardins	48

1. DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

1) Les règles générales de l'Urbanisme fixées :

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

A) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2);
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-3.2);
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15);
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

B) Par l'article R 111-4 :

a) Qui permet de refuser le permis de construire :

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

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

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

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

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

2) Les articles L.111-9, L.111-10, L. 123-5, L. 123-7, L.313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

2.1 - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol ; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (R 315-39 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme).

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

1) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

Zone U : Elle est équipée, construite ou constructible en l'état, sans nécessiter d'équipement ni de desserte supplémentaire.

Elle comprend un sous-secteur Uc correspond au cimetière.

Zone Uh : Elle correspond à une zone urbaine de faible densité (hameaux, écarts) à vocation principale d'habitat.

Elle comprend un sous-secteur Uha pour les écarts d'habitations de très faible densité.

Zone Ue : Elle est équipée, construite ou constructible en l'état, cette zone est à vocation d'activités.

2 - Les zones à urbaniser

- **La zone AU** : correspond à une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des opérations d'ensemble lorsque les équipements publics auront été réalisés. Elle est à vocation principale d'habitat.

- Zone 1AU : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisées à long terme et qui nécessitent une modification du présent PLU pour bénéficier d'un aménagement.

- Zone 2AU : il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à long terme et qui nécessite une modification du PLU. Elle est également subordonnée à la révision du SCOT du Clermontois Plateau Picard.

3 - Les zones agricoles

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

4 - Les zones naturelles

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

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR

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

ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

ARTICLE VII – DECLARATION DE CLOTURE

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

ARTICLE VIII - ESPACES BOISES CLASSES

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

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

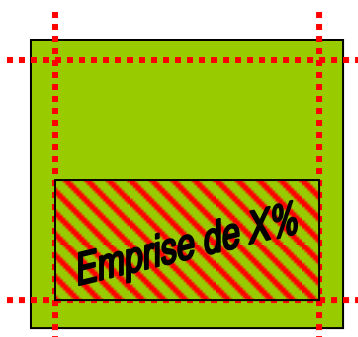
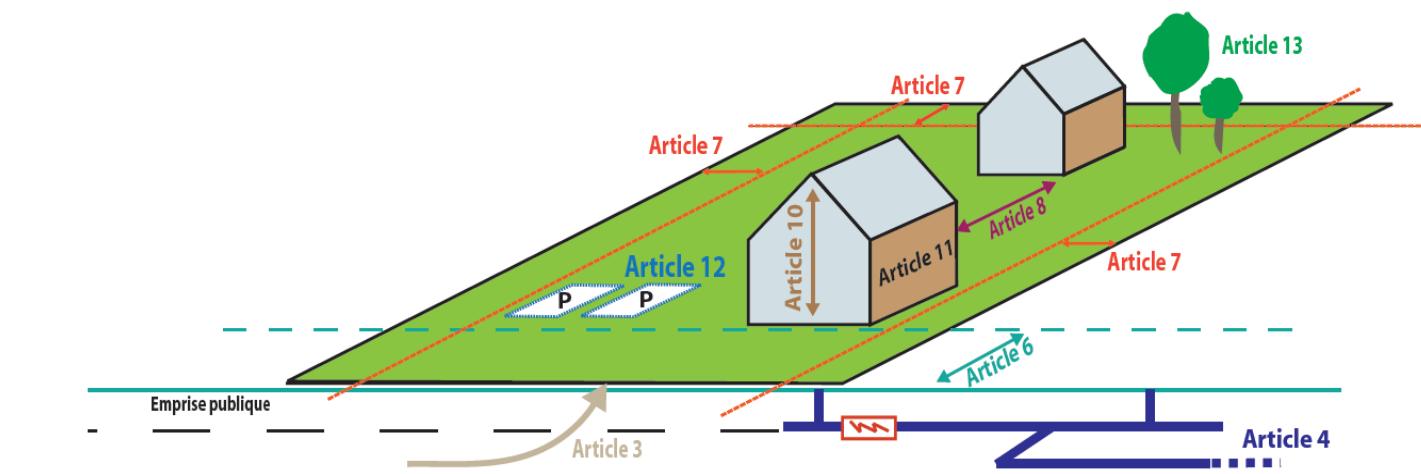
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code Forestier.

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

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

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

Principe schématique des dispositions réglementaires



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

2. DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Extrait du rapport de présentation : « La zone U correspond au centre aggloméré existant, à vocation principale d'habitat. On y recense un sous-secteur : Uc correspondant au cimetière. »

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

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

- Sont autorisées l'extension, la restauration ou la construction d'installations et constructions liées à l'agriculture ou à l'élevage, à condition de répondre à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles à usage d'habitation.
- Sont admis les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone en raison de contraintes topographiques particulières ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Sont admis les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 3 unités.
- Sont admis les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services publics, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

En Uc, seuls sont autorisés les constructions ou aménagements nécessaires au fonctionnement de l'équipement public (cimetière).

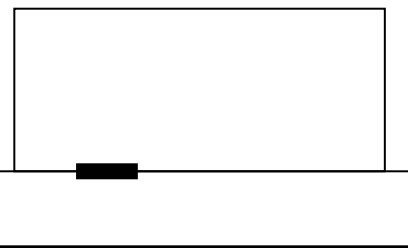
Concernant les « éléments du paysage bâti à protéger » tels que définis par le Code de l'Urbanisme repérés au plan de zonage en tant que tel, sont autorisés l'adjonction, l'extension limitée, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse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

Les dispositions des articles 3 à 14 peuvent ne pas s'appliquer en cas de réalisation de constructions, installations, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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



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

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

Largeur des voies de desserte :

- De 1 à 3 constructions à usage d'habitation : 4 mètres minimum de bande de roulement
- A partir de 3 constructions à usage d'habitation : 6 mètres minimum de bande de roulement

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

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

Voirie

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

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

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux pluviales

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

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

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

Eaux usées

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

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

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

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

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

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

3. Desserte électrique et de télécommunication

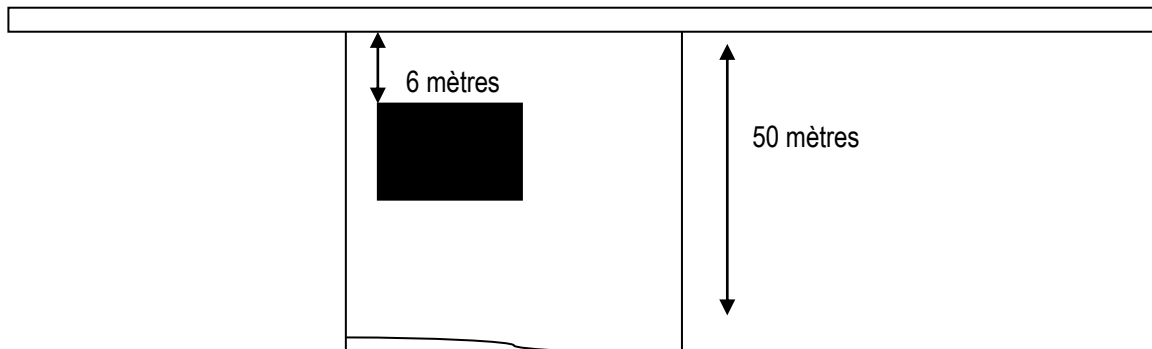
Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

A défaut de raccordement sur le réseau d'assainissement collectif, la superficie et la configuration du terrain devront permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction sera implantée avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. Aucun point de cette construction ne sera implanté au-delà de 50 mètres de cette même voie.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions agricoles et en cas d'extension de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU, pour lesquels l'implantation peut se faire sans respecter les marges de recul précédemment définies.

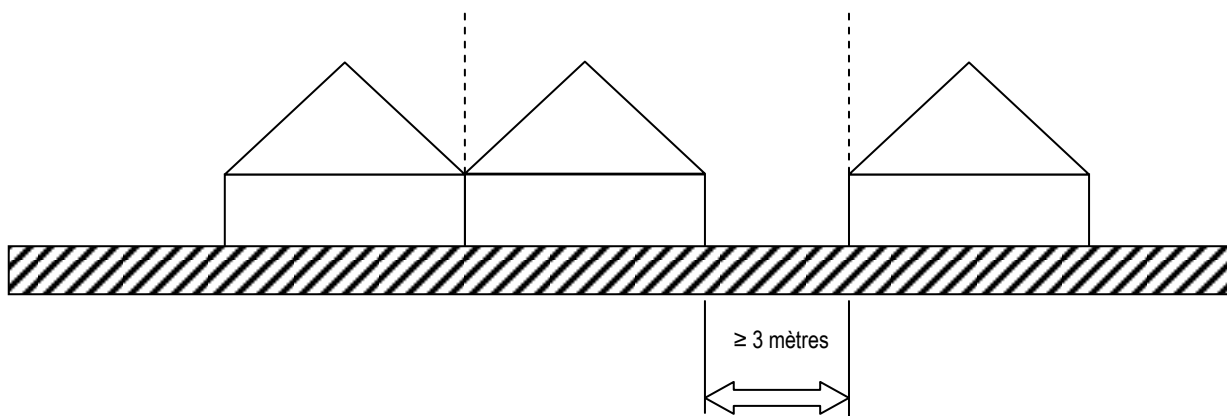
Les constructions en front à rue sont autorisées dans le cas d'une construction nouvelle entre 2 habitations existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisations de constructions, installations, ou ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

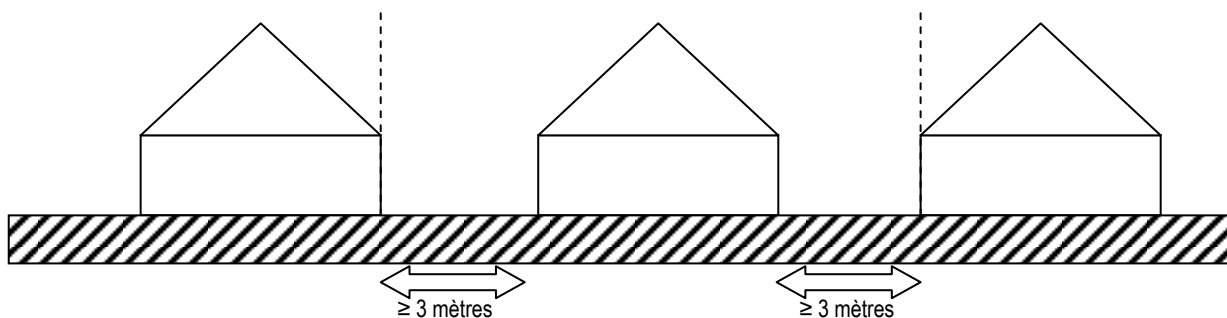
ARTICLE U7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions d'habitation seront implantées :

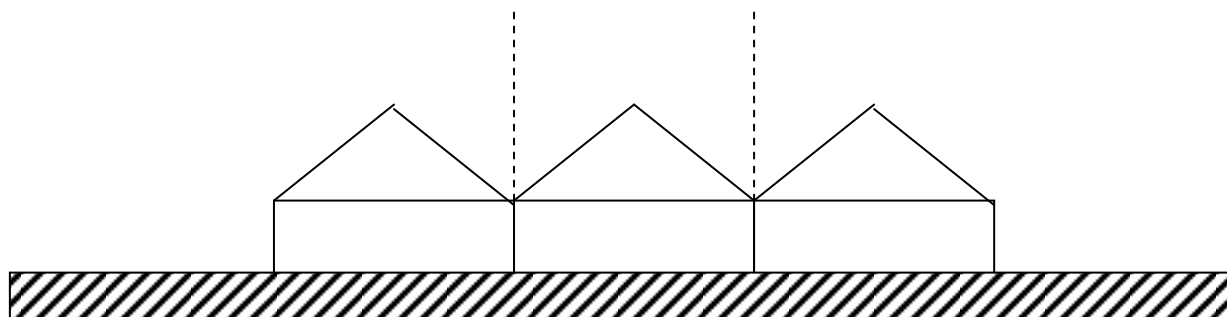
- Ou sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 3 mètres.



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



- Ou de limite séparative à limite séparative.



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

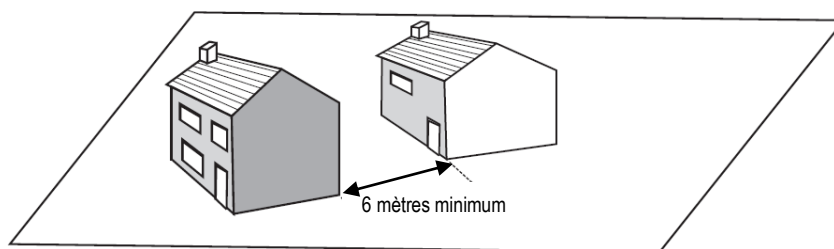
Les constructions à usage d'activités commerciales, services, artisanales ne pourront pas être implantées en limites séparatives. Le recul minimum requis sera de $H/2$ ou H représente la hauteur du bâtiment à implanter au faîtage, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU, pour lesquels l'implantation peut se faire sans respecter les marges de recul précédemment définies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisations de constructions, installations, ou ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

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

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



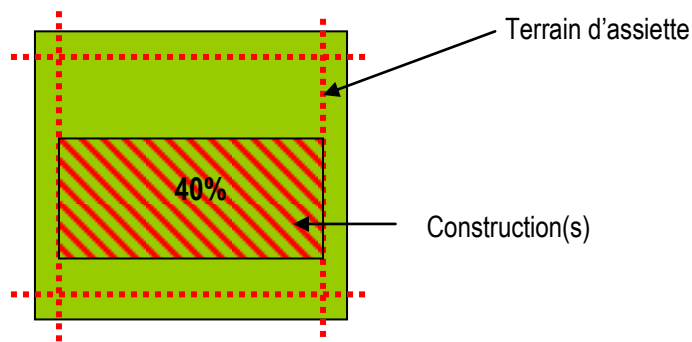
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments liés au service public, aux constructions agricoles et aux abris de jardins et annexes $< 20 \text{ m}^2$.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

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

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

Dans le cas de bâtiments reconvertis à usage d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 40%, et ce pour les bâtiments situés dans la bande de constructibilité de 50 mètres.



Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés) ainsi que pour la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dans les conditions de l'article U2.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture, et une hauteur totale de 10 mètres.

Dispositions particulières :

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

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

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

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

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

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

La hauteur maximum des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments d'activités autorisées dans la zone, et des installations et constructions liées à l'agriculture et à l'élevage est limitée à 15 mètres au faîtage. Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour des raisons techniques ou fonctionnelles (dispositifs techniques type colonnes, aérateurs, vis à grain,...).

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

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

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

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

Principe général

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

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

1/ Construction à usage d'habitation

a) Toiture

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants et de pente 45°.
Les toitures des extensions d'habitation ne sont pas réglementées, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

b) Couverture

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

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

c) Ouvertures en toiture :

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

Pour les constructions nouvelles, les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges et non visibles depuis l'espace public.

d) Cas particuliers

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

L'emploi de plaques ondulées est interdit.

Pour les toitures comportant des capteurs solaires ou thermiques, le non respect des dispositions, des présents paragraphes a) et c) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

e) Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

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

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

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

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

Les teintes d'enduits de peintures et de briques doivent s'harmoniser avec le voisinage. Les briques jaunes ou flammées sont interdites, de même que sont interdits les couleurs criardes, utilisés sur une grande surface.

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

a) Toitures

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

b) Couvertures

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

c) Façades, matériaux

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

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

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

3/Constructions et installations liées à l'agriculture et à l'élevage en U :

a) Toitures

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

b) Couvertures

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

c) Façades, matériaux

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

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

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

4/ Clôtures

a) Clôtures sur rue

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

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

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

Dans ce cas, le portail véhicule sera implanté avec un retrait de 4m.

b) Clôtures en limites séparatives

Seules sont autorisées les clôtures constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie champêtre ou d'écran de matériaux naturels. Les clôtures en plaques de béton d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres sont interdites.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

5/ Les annexes

Elles doivent être en harmonie avec le bâtiment principal,

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

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

6/ Les éoliennes individuelles

Elles ne devront pas dépasser 12 m de haut.

7/ Divers

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

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

Les dispositions de l'Article R 111.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables : « La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ».

- Pour chaque nouvelle construction à usage d'habitations, deux emplacements minimum doivent être prévus sur le terrain.
- Pour les constructions à usage d'activités, des places de stationnement seront aménagées dont le

nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Extrait du rapport de présentation : La zone Uh correspondant aux secteurs d'habitations isolées (hameaux de l'Argilière, hameau de la Gloriette, ancienne gare, rue du cimetière).

Elle comprend un sous-secteur Uha correspondant à des secteurs d'habitations isolées non voués à être urbanisés.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article U1, y compris la reconstruction à l'identique en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- Sont admis les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 3 unités.

Dans le sous-secteur Uha, sont seulement admis :

- Sont autorisées l'extension, la restauration ou la construction d'installations et constructions liées à des activités agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de répondre à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles à usage d'habitation.
- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une

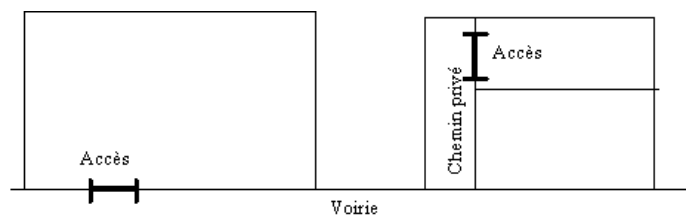
construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 3 unités.

- L'extension et les aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de l'emprise au sol fixée à l'article UH9.
- Le changement de destination à usage d'habitation dans la limite de l'emprise au sol fixée à l'article UH9.

ARTICLE UH 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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



Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie) en tenant compte de l'importance et de la destination des constructions prévues sur le terrain. Elles devront être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Largeur des voies privées :

- De 1 à 3 constructions à usage d'habitation : 4 mètres minimum de bande de roulement
- A partir de 3 constructions à usage d'habitation : 6 mètres minimum de bande de roulement

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

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

Disposition particulière au hameau de l'Argillère :

Pour le mur d'enceinte répertorié au titre de l'article L123-1-5-7 et reporté en tant que tel au plan de zonage, un maximum de 3 percées est autorisé.

Voirie

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

ARTICLE UH 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

- *Eaux pluviales*

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau pluviale, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public s'il existe que dans la mesure où le demandeur de l'autorisation de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

- *Eaux usées et vannes*

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

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

En cas d'assainissement autonome, il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée (SPANC).

Réseaux électriques et téléphoniques

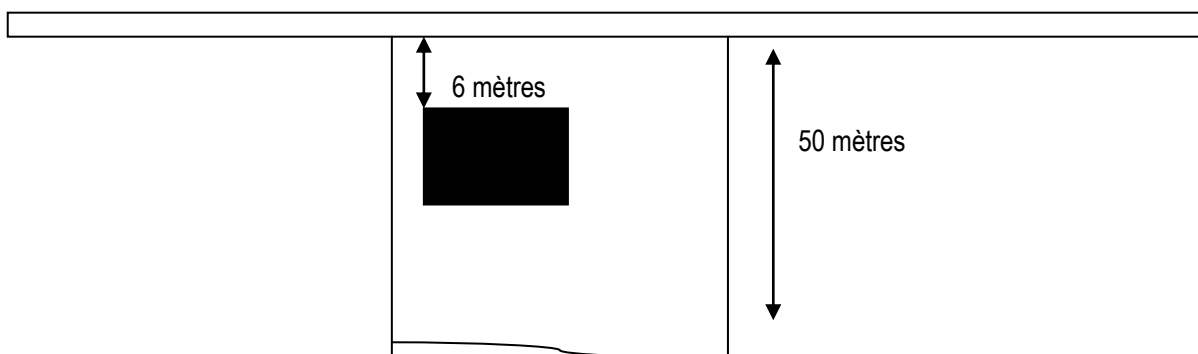
Lorsque les réseaux sont enterrés, les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

A défaut de raccordement sur le réseau d'assainissement collectif, la superficie et la configuration du terrain devront permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UH 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction à usage d'habitation sera implantée avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. Aucun point de cette construction ne sera implanté au-delà de 50 mètres de cette même voie.

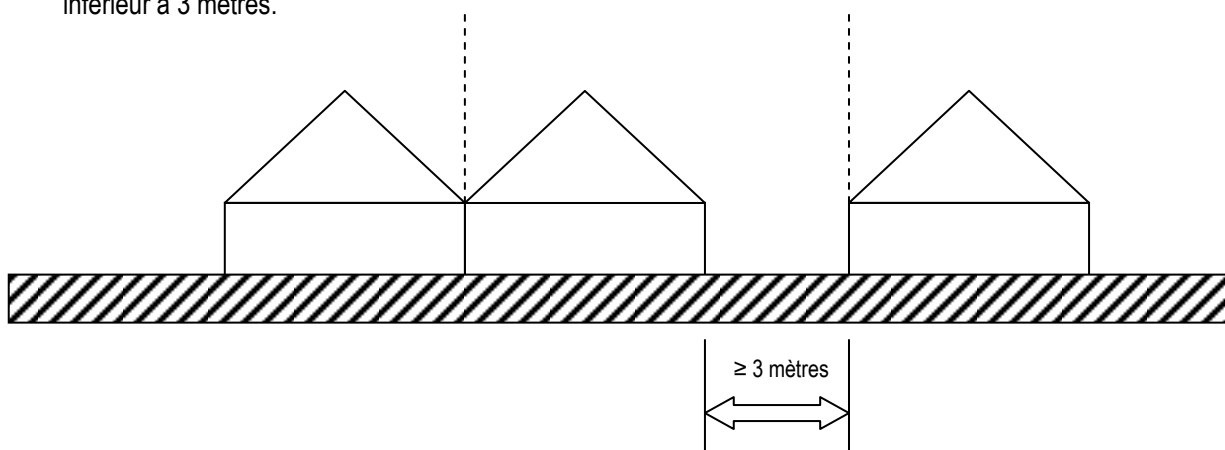


En UHa, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions agricoles et en cas d'extension de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU, pour lesquels l'implantation peut se faire sans respecter les marges de recul précédemment définies.

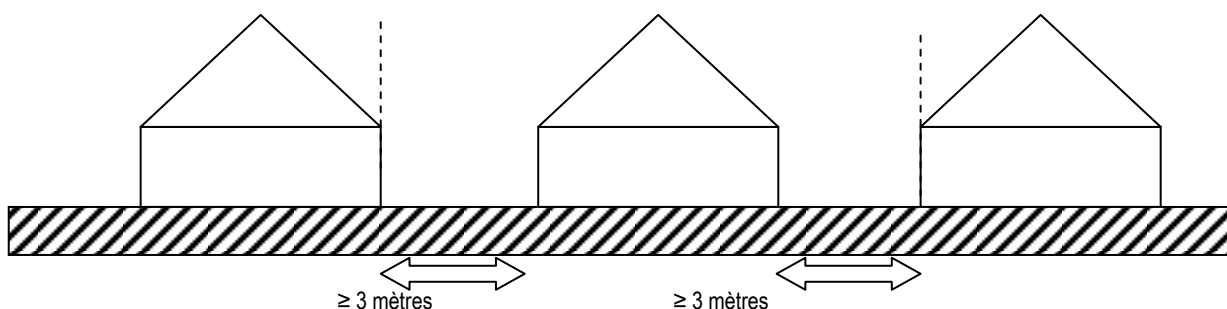
ARTICLE UH 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions d'habitation seront implantées :

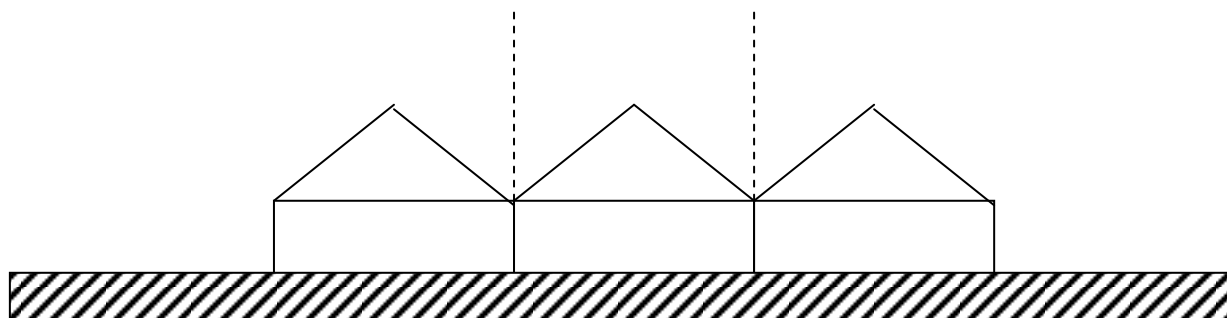
- Ou sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 3 mètres.



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



- Ou de limite séparative à limite séparative.



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

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU, pour lesquels l'implantation peut se faire sans respecter les marges de recul précédemment définies.

ARTICLE UH 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UH 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 30%.

La reconversion des bâtiments est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants.

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

ARTICLE UH 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture, et une hauteur totale de 10 mètres.

Dispositions particulières :

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

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

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

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

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

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

La hauteur maximum des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

En UHa la hauteur maximale des bâtiments d'activités autorisées dans la zone, et des installations et constructions liées à l'agriculture et à l'élevage est limitée à 15 mètres au faîtage. Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour des raisons techniques ou fonctionnelles (dispositifs techniques type colonnes, aérateurs, vis à grain,...).

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas de réalisation de constructions, installations, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.

ARTICLE UH 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principe général

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

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

1/ Construction à usage d'habitation

a) Toiture

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants et de pente 45°.

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

b) Couverture

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

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

c) Ouvertures en toiture :

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

Pour les constructions nouvelles, les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges et non visibles depuis l'espace public.

d) Cas particuliers

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

L'emploi de plaques ondulées est interdit.

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

e) Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

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

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

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

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

Les teintes d'enduits de peintures et de briques doivent s'harmoniser avec le voisinage. Les briques jaunes ou flammées sont interdites, de même que sont interdites les couleurs criardes, utilisés sur une grande surface.

4/ Clôtures

a) Clôtures sur rue en Uha

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

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

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

Dans ce cas, le portail véhicule sera implanté avec un retrait de 4m.

Aucune clôture sur rue ne pourra être réalisée en zone Uh au hameau de l'Argilière. Le mur d'enceinte doit être préservé ; un minimum de 3 percements, conformément à l'article UH3, est autorisé.

b) Clôtures en limites séparatives

Seules sont autorisées les clôtures constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie champêtre ou d'écran de matériaux naturels. Les clôtures en plaques de béton d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres sont interdites.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

5/ Les annexes

Elles doivent être en harmonie avec le bâtiment principal,

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

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

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

6/ Les éoliennes individuelles

Elles ne devront pas dépasser 12 m de haut.

7/ Divers

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

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

a) Toitures

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

b) Couvertures

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

c) Façades, matériaux

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

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

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

ARTICLE UH 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions de l'Article R 111.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables : « La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ».

- Pour chaque nouvelle construction à usage d'habitations, deux emplacements minimum doivent être prévus sur le terrain.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

ARTICLE UH 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques »

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation non liées aux activités,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes,
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les casses automobiles,
- Les aires d'accueil des gens du voyage,
- Les décharges de toute nature.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous condition qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations, et qu'elles n'engendrent pas de risques de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, etc).
- En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle du bâtiment détruit.
- Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à l'activité.
- L'extension et les aménagements des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond 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, brancardages...

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

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité. Les aires de stationnement privées et les groupes de garages 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.

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre et pente).

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Voirie

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation aux personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

ARTICLE UE 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 assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement notamment aux prescriptions ci-après.

➤ *Alimentation en eau potable*

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

➤ *Assainissement*

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur les fosses septiques ou appareils équivalents conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux résiduaires des activités en place pourra être subordonnée à un prétraitement approprié déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

Si un réseau collectif d'assainissement est réalisé postérieurement à l'approbation du PLU, le raccordement sera obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe, et sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Eaux pluviales

Le permis de construire peut être refusé en cas d'impossibilité technique de tout assainissement.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

En l'absence de réseau, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

- Eaux industrielles

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles, et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour comme 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 avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

Les eaux résiduaires artisanales ou industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

➤ *Desserte électrique et téléphone*

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

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

En cas de sinistre, la reconstruction sur la parcelle est admise.

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 10 mètres de l'alignement des voies.

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

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait par rapport à ces limites séparatives. Dans ce cas, le retrait minimum observé sera de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Pour les bâtiments d'activités, l'emprise maximale doit être de 80%. Les sols imperméabilisés doivent être de 80% maximum et 20% en espaces verts.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone est limitée à 40%.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions, hors éléments techniques, est limitée à 15 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture, et une hauteur totale de 10 mètres.

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

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

1/ Construction à usage d'habitation autorisées dans la zone

a) Toiture

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants et de pente 45°.

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

b) Couverture

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

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

c) Ouvertures en toiture :

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

Pour les constructions nouvelles, les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges et non visibles depuis l'espace public.

d) Cas particuliers

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

L'emploi de plaques ondulées est interdit.

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

e) Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

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

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

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

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

Les teintes d'enduits de peintures et de briques doivent s'harmoniser avec le voisinage. Les briques jaunes ou flammées sont interdites, de même que sont interdits les couleurs criardes, utilisés sur une grande surface.

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

a) Toitures

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

b) Couvertures

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

c) Façades, matériaux

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

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

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

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756, 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de places.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25m² par emplacement de stationnement pour les aires collectives, dégagement compris, sera prévue.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publiques.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restant libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts ou en jardins d'agrément.

Les bâtiments volumineux d'activité et les aires de stockage ou de dépôt visible depuis les voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige d'essences locales. Les arbres peuvent être regroupés pour former des écrans. Afin de maintenir la fonctionnalité d'ensemble, cet aménagement pourra se faire à l'échelle de l'ilot foncier d'implantation des constructions, et non systématiquement à l'échelle de la construction.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

3. DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites.

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

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

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés. Pour ces exceptions, l'ensemble des dispositions de la zone U s'applique.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non règlemente.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est égal à zéro.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont autorisés :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages électriques haute et très haute tension, et les installations et constructions, classées ou non, liées à l'agriculture ou à l'élevage sont seules autorisées en zone A.
- L'implantation d'habitation principale et leurs annexes à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation et construit en même temps ou postérieurement au(x) bâtiment(s) liés à l'agriculture ou à l'élevage.
- La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant dans le bâti existant, et de ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- Les constructions liées à l'agriculture ou à l'élevage, ainsi que les installations et constructions permettant la diversification de l'activité agricole à condition d'être liées à l'activité (activités de diversification qui sont le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation)

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Voirie

Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie) en tenant compte de l'importance et de la destination des constructions prévues sur le terrain. Elles devront être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

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

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée soit par un branchement sur le réseau public, soit par une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les normes en vigueur soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

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

Protection incendie

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

Assainissement

Eaux pluviales

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

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

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

Eaux usées et vannes

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

Réseaux électriques et téléphoniques

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

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées au minimum à une distance de 6 m par rapport à la limite d'emprise publique, sauf en cas de bâtiments reconstruits sur le même emplacement après sinistre.

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

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Outre les obligations de recul dues à la destination des installations et des constructions agricoles, lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

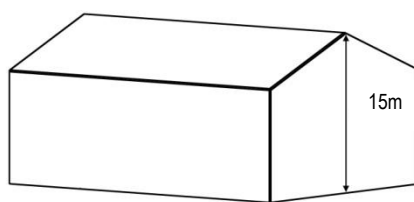
Non réglementé.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture et une hauteur totale de 10 m.

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

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 15 mètres.



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

Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour des raisons techniques ou fonctionnelles (dispositifs techniques type colonnes, aérateurs, vis à grain,...).

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

Principe général

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

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

1/ Construction à usage d'habitation

a) Toiture

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

b) Couverture

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

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

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

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

c) Ouvertures en toiture :

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

Les châssis de toit seront plus hauts que larges.

d) Cas particuliers

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

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

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

e) Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

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

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

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

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

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

a) Toitures

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

b) Couvertures

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

c) Façades, matériaux

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

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

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

4/ les éoliennes individuelles

Elles ne devront pas dépasser 12 m de haut.

5/ Divers

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

Sont autorisées les constructions faisant appel à des techniques nouvelles dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE A12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La destruction de tout ou partie des éléments végétaux répertoriés et protégés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme ne pourra se faire qu'en cas d'intérêt général. Doivent être ainsi sauvegardés, entretenus et replantés, les alignements d'arbres repérés au plan de zonage.

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

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

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

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

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

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

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucune construction n'est autorisée en zone naturelle à l'exception de celles définies à l'article N2.

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

Seuls les abris pour animaux avec un maximum de 3 parois latérales sont autorisés.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les abris pour animaux doivent s'implanter en retrait minimum de 10 mètres par rapports aux voies et emprises publiques.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées doivent s'implanter en retrait minimum de 10 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 5 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE N12 STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DE JARDINS

ARTICLE NJ1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Ne sont admis que :

- les abris de jardin
- les abris pour animaux à condition qu'ils ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher et qu'ils conservent un côté ouvert

ARTICLE NJ3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE NJ4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE NJ5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 10 mètres par rapports aux voies et emprises publiques.

ARTICLE NJ7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

Sans objet.

ARTICLE NJ9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 12 m².

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

ARTICLE NJ10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

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

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

a) Toitures

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

b) Couvertures

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

c) Façades, matériaux

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

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

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

ARTICLE NJ12 STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE NJ13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE NJ14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

7. ANNEXES

LEXIQUE

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

ABRI DE JARDIN

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

ALIGNEMENT

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

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

ANNEXE

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

CARAVANE

Sont regardé comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CARRIERE

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

$1000 \times 0,50 = 500 \text{ m}^2$ de plancher hors œuvre (surface nette)

EMPRISE AU SOL

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

EMPRISE D'UNE VOIE

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

EXHAUSSEMENT DE SOL

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

FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION

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

LIMITE DE VOIE

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

LIMITE SEPARATIVE

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

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

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

SURFACE DE PLANCHER

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

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

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

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