

DEPARTEMENT DE L'OISE - COMMUNE DE MAUCOURT

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

Sommaire

NOTICE D'UTILISATION	4
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	8
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.	17
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	29
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	41
TITRE v : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	50
Servitudes reglementaires : emplacements reserves et protection du patrimoine	55
Lotissements	60
Lexique	61

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres U, 1AU, A, Ah, N, NL et Nj.
2. Recherche dans le règlement les dispositions relatives au secteur :
 - U
 - 1AU
 - A
 - Ah
 - N
 - NL
 - Nh
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des seize articles suivants :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

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

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions.

Article 12 : Gestion du stationnement.

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S), PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

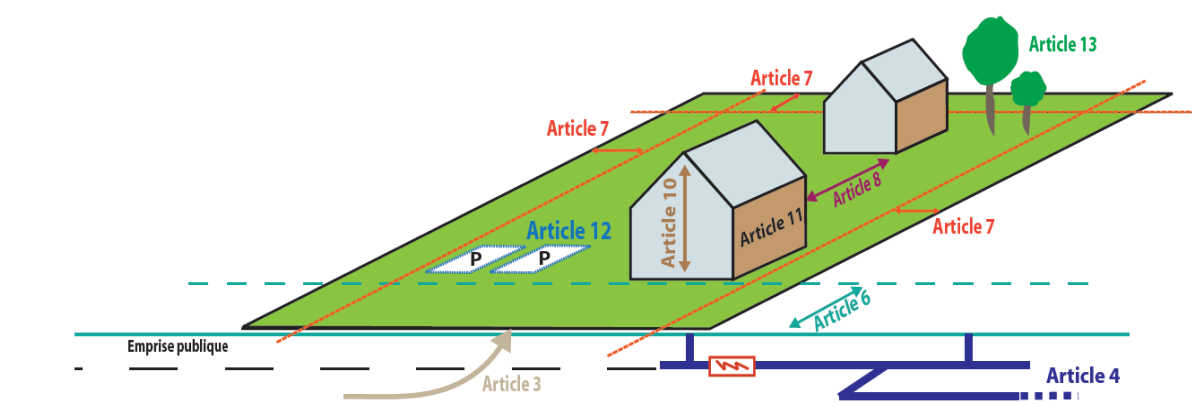
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
 - Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
 - Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risque naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou des risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillement, forages et exhaussements des sols ;
 - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les emplacements réservés pour des programmes de logements.
 - Etc..... (Cf. article R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme).
 - Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les risques géologiques.
 - La liste des lotissements dont les règles sont maintenues au-delà de dix ans après leur création.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.
 - Les zones d'aménagement concerté.
 - Le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLU.

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Maucourt.

ARTICLE 2-PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 : lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie et du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Noyonnais (SCOT).

2°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

3°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.

4°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

5°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.130-1 et suivants.

4°) Le défrichement d'un espace boisé non classé au PLU et d'une surface supérieure ou égale à 4ha doit faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L341 et suivants du Code Forestier et article L214-13.

2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. Sursis à statuer.

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

-**article L.111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,

-**article L.111-10** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,

-**article L.123-6** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.

-**articles L.111-7 et L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

Article L.111-4 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L.123-1-12 : Localisation des aires de stationnement.

Article L.123-1-13 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

-Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.

-Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36

-Caravanes : R.111-37 à R.111-40.

-Campings : R.111-41 à R.111-43.

2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

Article L.111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

3.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage rempli de carré vert.



A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

3.2. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5-III 2° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :



Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-III 2°, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les tailles sanitaires doivent veiller à conserver la physionomie de l'arbre. Le remplacement doit s'effectuer en :
-respectant l'esprit de la composition des parcs ou jardins ;
-utilisant des essences bocagères pour les haies plantées tout en respectant leur morphologie.

Les parcs peuvent être recomposés sous réserve de la mise en place d'un plan d'ensemble préservant les sujets remarquables et sains.

3.3. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local ou éléments paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III 2°, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Les éléments paysagers sont des cônes de vue qu'il convient de préserver.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant :



En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.123-1-5-III 2° doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

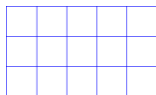
Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local », ainsi que l'article 2 de chaque règlement de zone.

Le règlement du PLU, notamment les articles 6 et 7 (implantation des constructions par rapports aux voies et aux limites séparatives) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

3.4. Emplacement réservé.

L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur bleu et répertorié par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés :



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

4.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :

- **U** : correspond au centre aggloméré existant, à vocation principale d'habitat.

4.2. Les zones à urbaniser sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones :

- **1AU** : correspond à une zone partiellement équipée destinée à recevoir de l'habitation lorsque les équipements publics auront été réalisés ou renforcés. Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P). Elle pourra être ouverte à l'urbanisation selon l'échéancier présenté au sein de l'O.A.P.

4.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par l'indice A.

- **A** : zone agricole correspondant à une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Cette zone comprend le sous secteur **Ah** qui correspond à une zone de construction isolée et de faible densité au sein de l'espace agricole dont le développement sera limité.

4.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

- **N** : correspond aux 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. Elle comprend les sous secteurs :

- **Nj** qui correspond à une zone naturelle comprenant des jardins familiaux,
- **NL**, correspondant à une zone de loisirs et d'équipements sportifs

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6 – TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR.

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les articles 6, 7 et 8.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

ARTICLE 8 - CLOTURES

Conformément aux dispositions de l'article R 421-12 d), le conseil municipal de la commune de Maucourt par délibération, a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire

ARTICLE 9 - PERMIS DE DEMOLIR

L.421-3 : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

L.421-6 : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

ARTICLE 10 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.

CHAPITRE 1 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE U

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Elle comprend un sous-secteur Ue, dédié aux équipements en cœur de ville.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un aléa de remontée de nappe est identifié sur la commune.*
- *Un aléa mouvement de terrain par cavité et par éboulement est identifié sur le territoire*
- *Un aléa coulée de boue est identifié sur le territoire*
- *Un aléa par débordement de cours d'eau est identifié sur le territoire*
- *La commune est concernée par le risque sismique de zone 1*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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, de combustibles solides ou liquides, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- Les constructions et installations à usage industrielle et d'entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 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 de plus de 3 mois ;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement et les mobil-homes ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, selon les conditions de l'article U2.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées sous condition en U2.
- Les poteaux, pylônes, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques susceptibles de nuire à la qualité des paysages urbains et naturels ;

ARTICLE U 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc....
 - ou qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques.
- 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.
- 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 destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sont autorisés en zone Ue :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques.
- 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 destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Les éléments autorisés doivent veiller au respect des prescriptions accompagnant les éléments identifiés au titre du L123-1-5-III 2° :

- Maintien du puits rue Saint Gilles
- Maintien des caractéristiques architecturales pour le pignon de la grange sise rue de la Fontaine Saint Leu

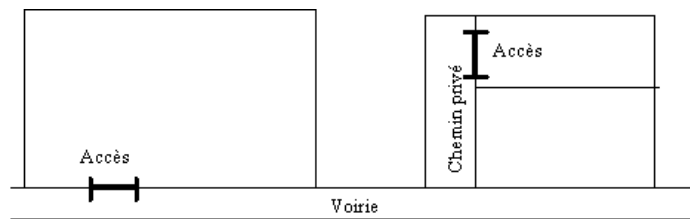
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à la sécurité, la défense incendie et à l'accessibilité à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

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 :

- 1 construction à usage d'habitation : 4 mètres minimum de bande de roulement
- A partir de 3 constructions à usage d'habitation : 6,5 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

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
 - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression 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 USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
 - Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée (SPANC de la communauté de communes).
 - Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.
 - Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.
 - Les eaux usées liées à l'assainissement autonome doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

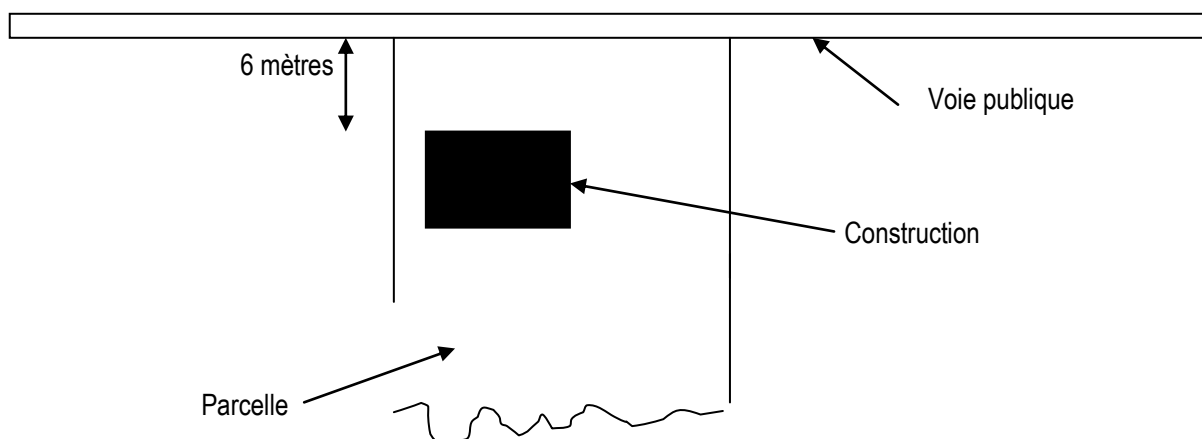
En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

Non réglementé

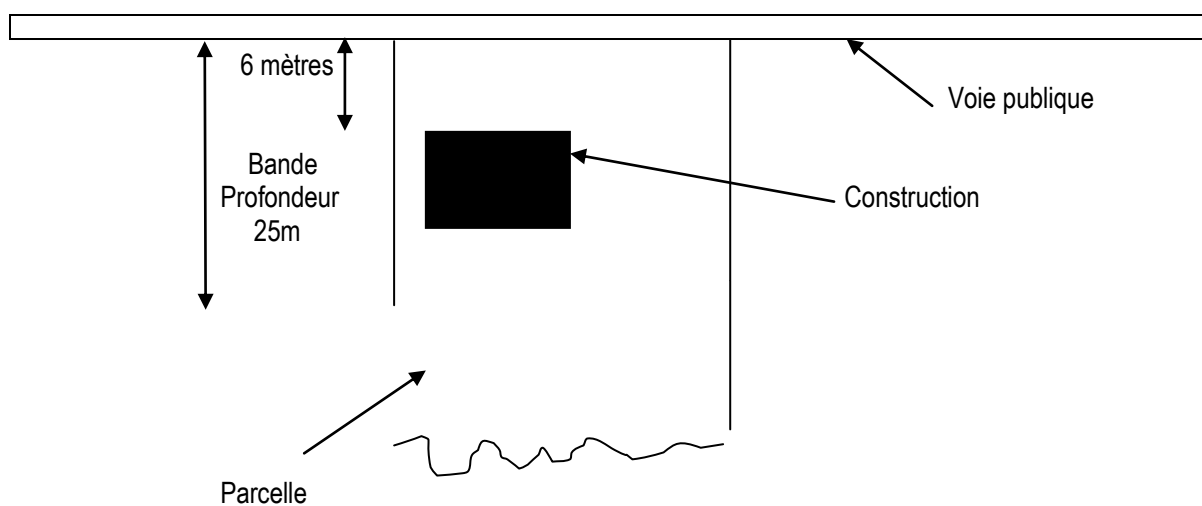
ARTICLE U 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction à usage d'habitation sera implantée avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.



La construction d'annexe (type garage) est autorisée à l'alignement de la voie.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 25 m. comptée à partir de la voirie.



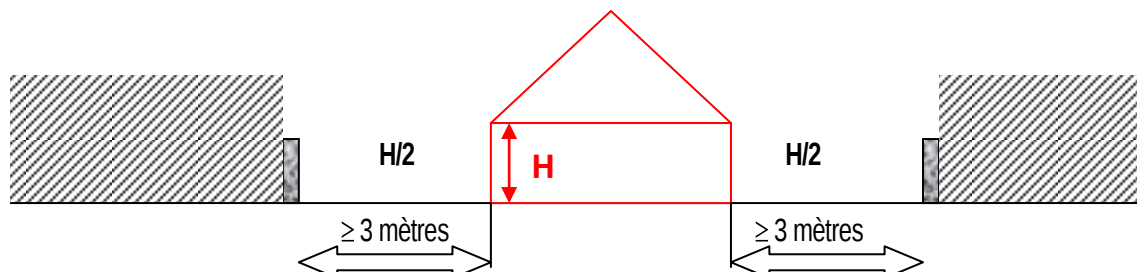
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,

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

Les constructions devront être édifiées préférentiellement en retrait des limites séparatives ou le long des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, les constructions d'habitation devront s'implanter 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 mètres.



CAS PARTICULIERS :

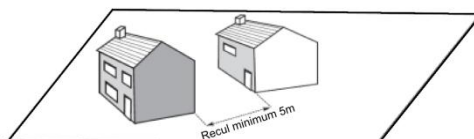
Si la profondeur du terrain imposé sur l'alignement est inférieure à 25 m, les constructions peuvent être édifiées jusqu'en fond de parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,

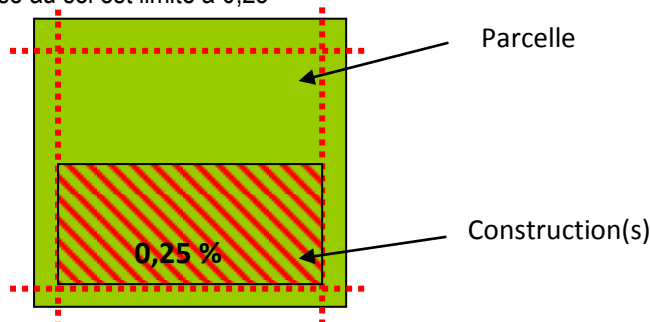
ARTICLE U 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 5 m doit être respectée entre deux constructions à usage d'habitation établies sur une même propriété.



ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,25



ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder 4,50m à l'égout de toiture.

Les toits-terrasses devront respecter la hauteur de 4,50m à l'acrotère.

- Les combles des constructions ne peuvent comporter qu'un niveau habitable.
- Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

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.

Le niveau du rez-de-chaussée sera situé à au moins 10 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 3,50 m au faîtage.

La hauteur maximum des annexes est limitée à 5,5 mètres au faitage, en tenant compte d'une pente de toiture comprise entre 30 et 45°.

PRINCIPE GENERAL

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.

Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5-III 2° et repris au plan de zonage doivent veiller au maintien de leurs caractéristiques architecturales (mur de Pignon de la Grange rue de la Fontaine Saint Gilles) et à la préservation de l'élément identifié (puits rue Saint Leu).

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

TOITURE

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants et de pente entre 35 et 45°.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la toiture.

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 d'aspect brillant est interdit.

OUVERTURES EN TOITURE :

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

CAS PARTICULIERS

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

L'emploi de plaques ondulées est interdit.

FAÇADES, MATERIAUX, 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 d'aspect 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 bardage bois est autorisé en pose horizontale.

Les teintes d'enduits, de peintures et de briques doivent s'harmoniser avec le voisinage.

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.

Les constructions d'habitation en bois sont autorisées.

Les caissons de volets roulants doivent être placés à l'intérieur.

Pour les volets roulants, l'utilisation de couleurs en harmonie avec la façade est obligatoire.

Les tons des menuiseries, des PVC utilisés doivent s'accorder au cadre environnant et être dénués d'agressivité.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE U :

TOITURES

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

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.

FAÇADES, MATERIAUX

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.

CLOTURES

CLOTURES SUR RUE

Les clôtures à l'alignement des voies publiques sont constituées soit d'un mur plein d'une hauteur de 2 mètres maximum, soit d'un mur-bahut de hauteur limitée à 1,20 mètre 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 (hauteur d'une plaque de béton). 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.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

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 0,50 mètres sont interdites (hauteur d'une plaque de béton).

L'édification de clôtures sera soumise à déclaration.

LES ANNEXES

Elles doivent être en harmonie avec le bâtiment principal,

Les annexes en limite séparative seront implantées par un mur indépendant de la construction 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.

LES EOLIENNES INDIVIDUELLES

Elles ne devront pas dépasser 12 m de haut et être éloignées d'au moins 50m des habitations.

Elles ne pourront être implantées que sur de terrain d'au moins 2500 m²

Sur des terrains plus petits, des éoliennes de type horizontal pourront être intégrées dans les projets d'architecture contemporaine.

DIVERS

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

ARTICLE U 12 - LE 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 U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

2/ 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.

3/ 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.

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE U 15– OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ;

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE 2 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE 1AU.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation : « La zone 1AU correspond à une zone partiellement équipée destinée à recevoir de l'habitation lorsque les équipements publics auront été réalisés ou renforcés. Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P). Elle pourra être ouverte à l'urbanisation selon l'échéancier présenté au sein de l'O.A.P ».

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un aléa de remontée de nappe est identifié sur la commune.*
- *Un aléa mouvement de terrain par cavité et par éboulement est identifié sur le territoire*
- *Un aléa coulée de boue est identifié sur le territoire*
- *Un aléa par débordement de cours d'eau est identifié sur le territoire*
- *La commune est concernée par le risque sismique de zone 1*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue ;
- Les constructions et installations à usage industrielle et d'entrepôts ;
- Les constructions et installations à usage agricole ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ;
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, selon les conditions de l'article 1AU2.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées sous condition en 1AU2.
- Les poteaux, pylônes, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques susceptibles de nuire à la qualité des paysages urbains et naturels ;

ARTICLE 1AU2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion etc....
 - ou qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques.
- 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 destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à la sécurité, la défense incendie et à l'accessibilité à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité des personnes à mobilité réduite), et d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
 - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- La création de voies en impasse est interdite.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression 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 pluviales, 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 USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
 - Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée (SPANC de la communauté de communes).
 - Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.
 - Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Les eaux usées liées à l'assainissement autonome doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

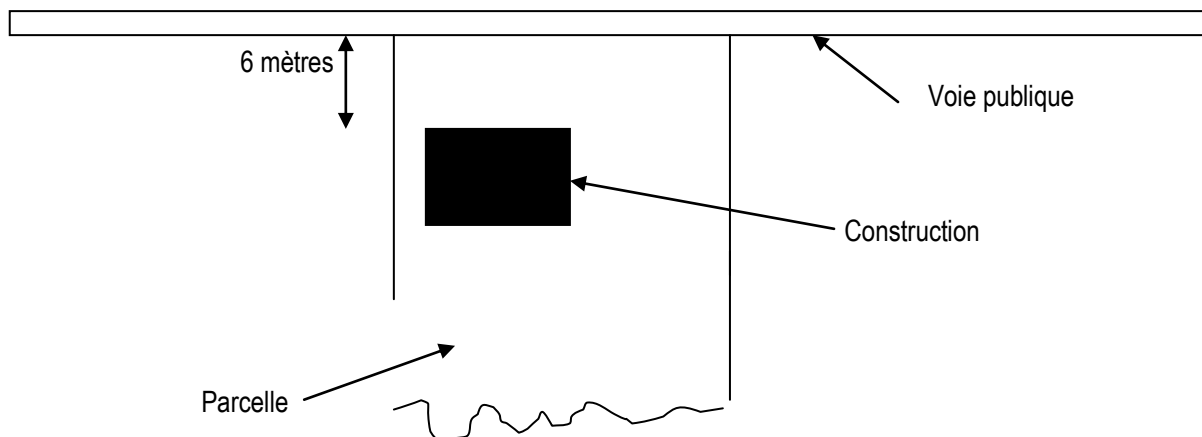
En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

Non règlementé

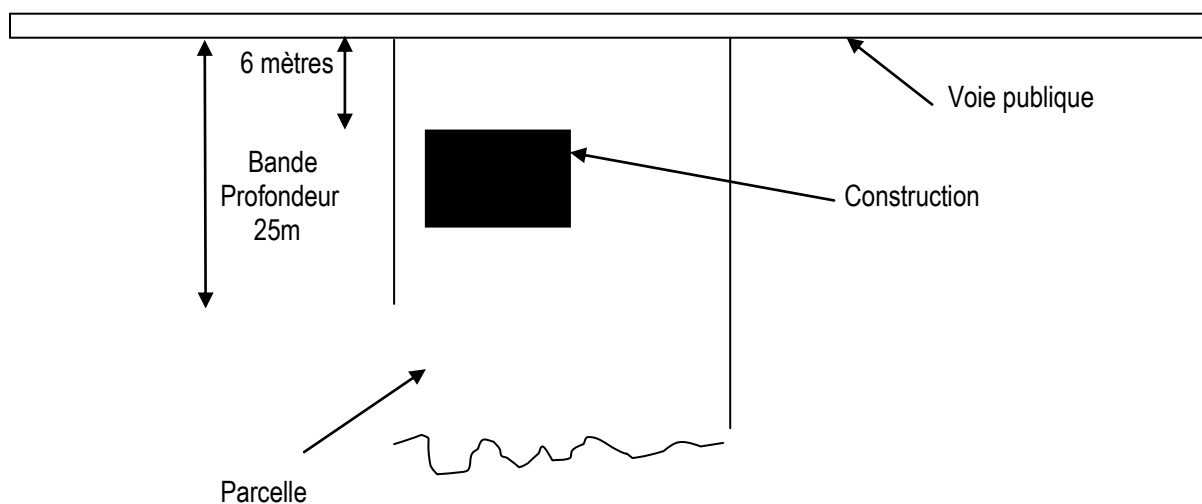
ARTICLE 1AU6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction à usage d'habitation sera implantée avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.



La construction d'annexe (type garage) est autorisée à l'alignement de la voie.

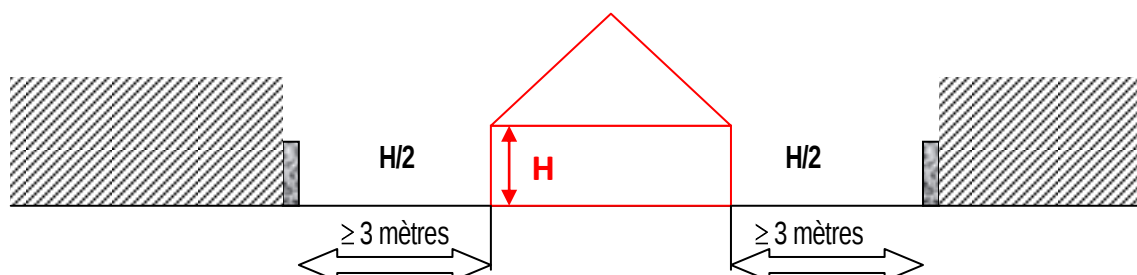
Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 25 m. comptée à partir de la voirie.



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

Les constructions devront être édifiées préférentiellement en retrait des limites séparatives ou le long des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, les constructions d'habitation devront s'implanter 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 mètres.



CAS PARTICULIERS :

Si la profondeur du terrain imposé sur l'alignement est inférieure à 25 m, les constructions peuvent être édifiées jusqu'en fond de parcelle.

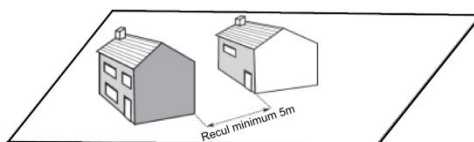
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

-pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

-en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,

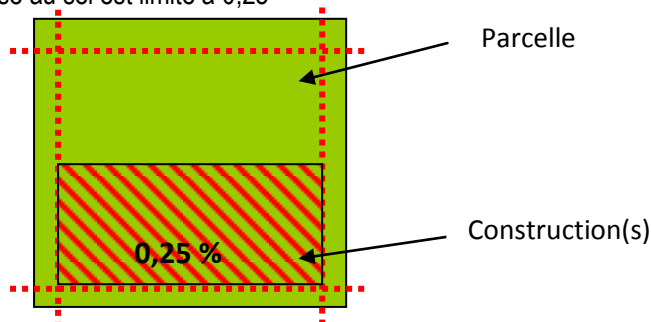
ARTICLE 1AU8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 5 m doit être respectée entre deux constructions à usage d'habitation établies sur une même propriété.



ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,25



ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder 4,50m à l'égout de toiture.

Les toits-terrasses devront respecter la hauteur de 4,50m à l'acrotère.

- Les combles des constructions ne peuvent comporter qu'un niveau habitable.
- Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...
- Les règles fixées ci-dessus ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers, cheminées, les éoliennes individuelles, les fixations de panneaux solaires ou photovoltaïques et autres structures verticales de même nature.

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.

Le niveau du rez-de-chaussée sera situé à au moins 10 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 3,50 m au faîtage.

La hauteur maximum des annexes est limitée à 5,5 mètres au faitage, en tenant compte d'une pente de toiture comprise entre 30 et 45°.

PRINCIPE GENERAL

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.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

TOITURE

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants et de pente entre 35 et 45°.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la toiture.

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 d'aspect brillant est interdit.

OUVERTURES EN TOITURE :

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

CAS PARTICULIERS

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

L'emploi de plaques ondulées est interdit.

FAÇADES, MATERIAUX, 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 bardage bois est autorisé en pose horizontale.

Les teintes d'enduits, de peintures et de briques doivent s'harmoniser avec le voisinage.

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.

Les constructions d'habitation en bois sont autorisées.

Les caissons de volets roulants doivent être placés à l'intérieur.

Pour les volets roulants, l'utilisation de couleurs en harmonie avec la façade est obligatoire.

Les tons des menuiseries, des PVC utilisés doivent s'accorder au cadre environnant et être dénués d'agressivité.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE U :

TOITURES

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

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.

FAÇADES, MATERIAUX

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.

CLOTURES

CLOTURES SUR RUE

Les clôtures à l'alignement des voies publiques sont constituées soit d'un mur plein d'une hauteur de 2 mètres maximum, soit d'un mur-bahut de hauteur limitée à 1,20 mètre 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 (hauteur d'une plaque de béton). 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.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

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 0,50 mètres sont interdites (hauteur d'une plaque de béton).

L'édification de clôtures sera soumise à déclaration.

LES ANNEXES

Elles doivent être en harmonie avec le bâtiment principal,

Les annexes en limite séparative seront implantées par un mur indépendant de la construction 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.

LES EOLIENNES INDIVIDUELLES

Elles ne devront pas dépasser 12 m de haut et être éloignées d'au moins 50m des habitations.

Elles ne pourront être implantées que sur de terrain d'au moins 2500 m²

Sur des terrains plus petits, des éoliennes de type horizontal pourront être intégrées dans les projets d'architecture contemporaine.

DIVERS

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

ARTICLE 1AU12 - LE 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 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

2/ 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.

3/ 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.

4/. Les limites au contact des zones naturelles ou agricoles devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à l'intégration du bâti, notamment en entrée de ville.

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU15– OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE 1AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNAICATIONS ELECTRONIQUES ;

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 3-DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un aléa de remontée de nappe est identifié sur la commune.*
- *Un aléa mouvement de terrain par cavité et par éboulement est identifié sur le territoire*
- *Un aléa coulée de boue est identifié sur le territoire*
- *Un aléa par débordement de cours d'eau est identifié sur le territoire*
- *La commune est concernée par le risque sismique de zone 1*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A2.

ARTICLE A 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes ne s'appliquent pas au secteur de cône de vue identifié au titre du L123-1-5-III 2°, qui doit être préservé de toute construction.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêts collectifs ;
- Les installations, transformations, extensions et constructions, classées ou non, liées à l'agriculture ou à l'élevage, à l'exploitation forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées à proximité du siège d'exploitation ;
- Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...) dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante ;

- L'extension ou la modification des installations existantes classées ou non ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;

Sont exclusivement autorisés sous conditions en zone Ah:

- 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.
- Les réparations, aménagements ou extensions inférieures ou égales à 30% de la surface au plancher des constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à la sécurité, la défense incendie et à l'accessibilité à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité des personnes à mobilité réduite), et d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.

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

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
 - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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

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

En l'absence d'un réseau pluvial, 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 seulement si le demandeur du permis 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 USEES ET VANNES

- Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage d'assainissement élaboré par les services compétents.
- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).
- Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
 - Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée (SPANC de la communauté de communes).
 - Ces dispositifs doivent, autant que possible, être conçus pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.
 - Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Les eaux usées liées à l'assainissement autonome doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

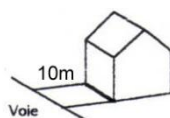
En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

Non règlementé

ARTICLE A 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

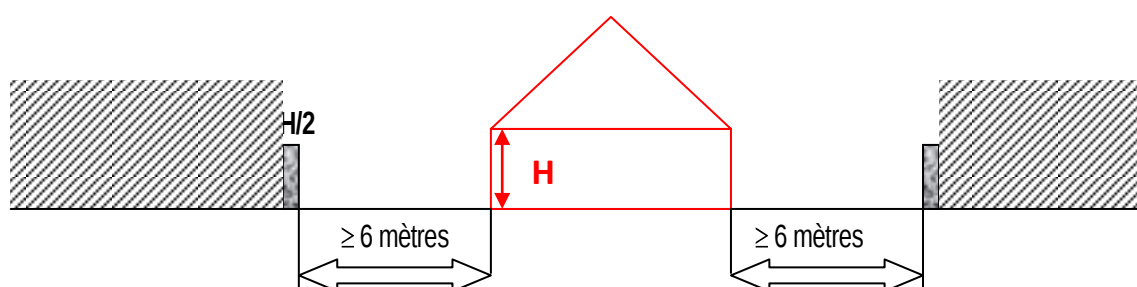


En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics, d'intérêts généraux et les reconstructions après sinistre.

ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



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

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics, d'intérêts généraux et les reconstructions après sinistre.

ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

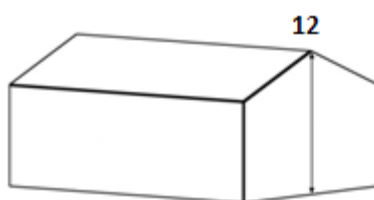
Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 4,5 m à l'égout de toiture.

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

2) Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 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.

ARTICLE A 11- ASPECT EXTÉRIEUR

PRINCIPE GENERAL

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.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

TOITURE

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

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 d'aspect brillant est interdit.

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

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la toiture.

OUVERTURES EN TOITURE :

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

CAS PARTICULIERS

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

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

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

FAÇADES, MATERIAUX, 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 d'aspect 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 recouverts (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 aérien, le torchis traditionnel picard ou des matériaux de parement.

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

Les constructions en bois sont autorisées.

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.

Les caissons de volets roulants doivent être placés à l'intérieur.

Pour les volets roulants, l'utilisation de couleurs en harmonie avec la façade est obligatoire.

Les tons des menuiseries, des PVC et des volets roulants utilisés doivent s'accorder au cadre environnant et être dénués d'agressivité.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE

TOITURES

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

COUVERTURES

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

FAÇADES, MATERIAUX

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.

LES ANNEXES

Elles doivent être en harmonie avec le bâtiment principal, elles auront le même type de volumétrie, elles seront construites avec des matériaux identiques.

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

LES EOLIENNES INDIVIDUELLES

Elles ne devront pas dépasser 12 m de haut et être éloignées d'au moins 50m des habitations.

Elles ne pourront être implantées que sur des terrains d'au moins 2500 m².

Sur des terrains plus petits, des éoliennes de type horizontal pourront être intégrées dans les projets d'architecture contemporaine

DIVERS

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

ARTICLE A 12 - LE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1/ 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.

2/ 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 privilégiant les essences locales.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A15– OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNAICATIONS ELECTRONIQUES ;

Non réglementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 4 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation : « Cette zone est constituée par 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. Elle couvre légalement les étendues boisées de la commune. ».

Elle comprend les sous-secteurs :

- Nj qui correspond à une zone naturelle comprenant des jardins familiaux,
- NL qui correspond à une zone à vocation sportive et de loisirs

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un aléa de remontée de nappe est identifié sur la commune.*
- *Un aléa mouvement de terrain par cavité et par éboulement est identifié sur le territoire*
- *Un aléa coulée de boue est identifié sur le territoire*
- *Un aléa par débordement de cours d'eau est identifié sur le territoire*
- *La commune est concernée par le risque sismique de zone 1*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N2.

ARTICLE N 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont autorisés sous conditions en zone N :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêts collectifs.
- Les abris pour animaux et les cabanes de bucheron à condition qu'ils soient réalisés en bois.

Sont exclusivement autorisés sous conditions en zone Nj:

- La construction d'abris de jardin.
- La construction d'abris pour animaux sous réserve de respecter une marge d'éloignement de 30m vis-à-vis des constructions à usage d'habitation.

Sont exclusivement autorisés sous conditions en NL :

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations à vocation sportive et de loisirs et présentant un caractère d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
 - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

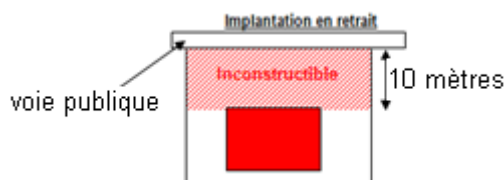
Non réglementé

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

Non réglementé

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

- les constructions doivent être édifiées avec un retrait maximum de 10 mètres par rapport à l'alignement.



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

- Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 11- ASPECT EXTÉRIEUR

PRINCIPE GENERAL

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.

DIVERS

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

ARTICLE N 12 - LE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1/ 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.

2/ 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 privilégiant les essences locales.

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

SECTION III - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N15– OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNAICATIONS ELECTRONIQUES ;

Non réglementé

SERVITUDES REGLEMENTAIRES : EMPLACEMENTS RESERVES ET PROTECTION DU PATRIMOINE

1.1. Les emplacements réservés.

En application des articles L.123-1-5-V et R.123-11 d) du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Ainsi, des emplacements réservés ont été mis en place sur le territoire de Maucourt. Ceux-ci sont repérés sur le document graphique par une trame particulière et identifiés par un numéro.

Ce numéro permet d'identifier, dans le tableau ci-dessous, la destination de l'emplacement réservé et son bénéficiaire.

- **Conséquences de la mise en place d'un emplacement réservé :**

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite, sauf à titre précaire.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L.123-17. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain, selon les modalités définies aux articles L.230-1 DU Code de l'Urbanisme.

Pour le calcul des droits à construire, les emplacements réservés sont déduits de la superficie du terrain conformément à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, le propriétaire peut bénéficier de l'application du C.O.S sur l'ensemble de son terrain s'il cède gratuitement la partie de celui-ci par l'emplacement réservé (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

- **Liste des emplacements réservés sur la commune de Maucourt.**

Emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5-V° du Code de l'Urbanisme.

N° d'ER	Objet	Bénéficiaire	Surface	Parcelles
1	Cheminement modes doux (tour de ville)	Commune	1 222 m ²	00 ZA 111 00 ZA 4
2	Cheminement modes doux (tour de ville)	Commune	510 m ²	00 ZA 111
3	Cheminement modes doux (tour de ville)	Commune	174 m ²	00 ZA 111
4	Connexion chemin du tour de ville de Maucourt avec chemin rural présent à l'est de Quesmy (commune voisine).	Commune	1 018 m ²	00 ZA 96
5	Aménagements ou bassin de rétentions destinées à la gestion des eaux pluviales communales	Commune	840 m ²	00 ZB 83
6	Création chemin du tour de ville à l'est de Maucourt (lien avec l'ENS)	Commune	1 781 m ²	00 ZB 51 00 ZB 54 00 ZB 74
7	Salle des fêtes	Commune	4 933 m ²	00 ZA 113
8	Aménagement du city-stade	Commune	1 875 m ²	00 ZB 83

1.2 Les protections du patrimoine végétal et paysager

Selon l'article L.123-1-5-III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme, le P.L.U peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Il définit le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'identification et la localisation des espaces d'intérêt paysager permet de gérer les autorisations de construire tout en respectant les qualités du paysage existant.

Sur les plans de zonage, une trame spécifique représente les arbres identifiés dans les listes ci-après qui doivent faire l'objet d'une préservation.

Nom de rue ou de lieu	Mesures
Calvaire de la rue d'Hallibray	Maintien de l'arbre
Cône de vue sur le village depuis la RD130	Interdiction de construction dans le périmètre du cône de vue (SCOT)

1.3 La protection du patrimoine bâti d'intérêt local.

Les constructions d'intérêt patrimonial sont repérées sur le plan de zonage. Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

-tous les travaux qui ne sauraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17).

-tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoines seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver.

Adresse	Référence cadastrale	Dénomination
Rue Saint-Leu	8b ZA	Le puits
128 rue de la Fontaine St-Gille	22 A	Mur de pignon de la grange

LOTISSEMENTS

LEXIQUE

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

Abri de jardin :

Construction d'aspect bois, de teinte naturelle ou en bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat, de toiture foncée non réfléchissante, de hauteur inférieure à 2,5 mètres et de superficie inférieure à 20m², qui ne recevra ni de l'habitat, ni de l'activité.

Alignement :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées 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.

Carrière :

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 mètre carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$\text{COS} = \text{m}^2 \text{ de plancher hors œuvre net} / \text{m}^2 \text{ de terrain.}$$

La 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 0,5, il est possible de construire $1000 \times 0,5 = 500\text{m}^2$ de plancher hors œuvre (surface nette).

Emprise au sol :

C'est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain d'assiette du projet.

Exhaussement de sol :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

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 séparative :

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 hors œuvre brute et nette :

La surface de plancher hors œuvre brute de construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction notamment :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, sont considérées comme combles, les surfaces de plancher dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m.
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

