



PLAN LOCAL D'URBANISME

13U13



Rendu exécutoire
à compter du

Pierre BODLANGER

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

ADDITIF-RECTIFICATIF EXTRAIT DU REGLEMENT

Date d'origine :
Janvier 2014

4d

P.L.U. approuvé le 20 avril 2007, modification n°1 et révisions simplifiées n°1 et n°2 approuvées le 4 avril 2008, révision simplifiée n°3 approuvée le 30 avril 2009, modification n°2 approuvée le 30 mars 2011, modification n°3 approuvée le 12 avril 2013 - Etude réalisée par Agence d'Urbanisme ARVAL

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 : APPROBATION - Dossier
annexé à la délibération municipale du **18 Avril 2014**

Urbanistes :

Mandataire :

ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3bis, Place de la République - 60800 CREPY en VALOIS
Téléphone: 03-44-94-72-16 Fax: 03-44-94-72-01
Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archit.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

SOMMAIRE DU REGLEMENT

TITRE I	- DISPOSITIONS GENERALES	page 2
TITRE II	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 4
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone UA	page 5
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone UB	page 13
CHAPITRE 3	Dispositions applicables à la zone UC	page 21
CHAPITRE 4	Dispositions applicables à la zone UE	page 29
CHAPITRE 4	Dispositions applicables à la zone UH	page 35
TITRE III	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	page 44
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone 1AU	page 45
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone 2AU	page 54
TITRE IV	- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	page 57
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone A	page 58
TITRE V	- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone N	page 65
TITRE VI	- ANNEXES DOCUMENTAIRES	page 72
GLOSSAIRE		page 73
EXTRAIT DU CODE CIVIL		page 81
Liste d'essences courantes à utiliser		page 83
Plaquette de recommandations architecturales		(copie ci-annexée)

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la Commune de Moreuil.

ARTICLE 2

Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

- a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent en vigueur.
- b) L'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant "les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ..." reste applicable malgré les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.
- c) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

ARTICLE 3

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A) et en zone naturelle et forestière (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Dans chacun des chapitres, ces dispositions sont regroupées en trois sections :

- section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2)
- section II Conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13 inclus)
- section III Possibilités d'utilisation du sol (article 14)

Les documents graphiques font, en outre, apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER)
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

- les terrains cultivés à protéger en zones urbaines au titre de l'article L 123-1 9° du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 4

Adaptations mineures

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5

Permis de démolir

- En application des articles L.123-1-7, L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme instituant un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones délimitées par un plan local d'urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou partie) sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir. Le champ d'application du permis de démolir porte sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 6

Droit de préemption urbain

Au titre de l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune de Moreuil a instauré un droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) délimitées au PLU.

RAPPELS

- Au titre de l'article L.441-2 du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux au titre de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.
- Les installations et travaux divers (parcs d'attraction et aires de jeux ouvertes au public, aires de stationnement de plus de 9 véhicules, affouillements et exhaussements du sol) définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation dès que le PLU est exécutoire.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental.
- Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Zone centrale mixte correspondant principalement aux constructions anciennes de la commune implantées généralement en ordre continu et à l'alignement des voies. Il s'agit de la centralité principale de Moreuil. Elle englobe de l'habitat, des services, des équipements et des activités économiques.

Elle correspond aux tissus bâtis situés entre la rue de Créqui et la rue Charles Mangot/rue Carnot, de part et d'autre de la rue Gambetta et autour du Carrefour du Santerre. Dans cette zone, une certaine densification du bâti est autorisée venant renforcer son caractère central et allant dans le sens du renouvellement urbain.

Elle comporte un secteur UAa correspondant aux deux corps de ferme encore en activité et aux terrains les bordant afin d'y autoriser la réalisation de nouveaux bâtiments répondant aux besoins de l'exploitation sans pour autant engendrer de nuisances pour le voisinage.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation et au stationnement. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole autres que ceux autorisés sous conditions dans le secteur UAa (voir article UA2).
- Les constructions à usage équestre (ou hippique).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, en dehors de ceux liés à une opération d'aménagement en cours de réalisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les postes de distribution de carburant.

- Les groupes de plus de 5 garages individuels s'ils ne sont pas liés directement à un ensemble d'habitations.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

Article UA 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur UAa :

- La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, dans la mesure où ces bâtiments, installations ou équipements n'engendrent pas de périmètre d'isolement débordant sur les propriétés voisines vouées à d'autres destinations que l'activité agricole et qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition qu'elles soient implantées sur ou en continuité avec les bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.
- Le changement de destination, l'aménagement et l'extension, à d'autres fins qu'agricoles des bâtiments existants dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et est compatible avec la vocation de la zone UA.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.

Dans le reste de la zone :

- Les installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 14 suivants, pour :

- a) les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers,
- b) les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- c) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou recevoir une extension limitée à 20 m² de SHON, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- d) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation automobile publique ou à une voie susceptible d'être incorporée au domaine public.
- Pour les groupes de garages admis, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte principale.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les impasses à créer doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de services de faire demi-tour.
- Les voies à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres si elles desservent plus de 10 logements ; dès lors que la voie à créer pour desservir une opération comptant plus de 10 logements, est à sens unique de circulation, alors sa largeur minimale peut être réduite à 3 mètres. Dans tous les cas, ces voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

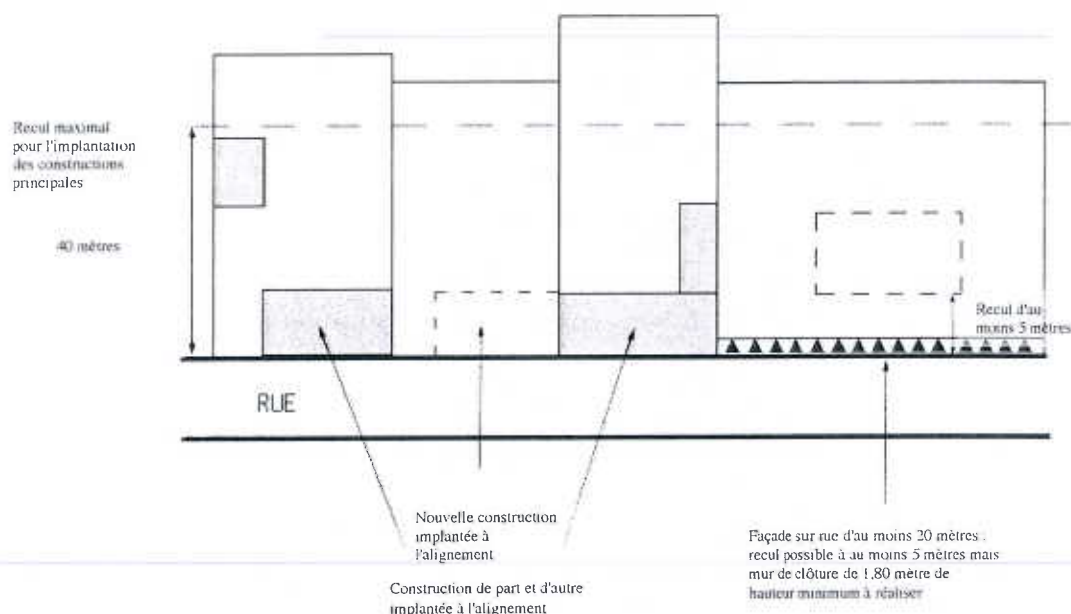
Article UA 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Sur les terrains compris entre deux terrains où les constructions sont implantées à l'alignement de la rue, la totalité ou une partie de la construction (façade ou pignon), complétée si besoin par un mur de 1,80 mètre de hauteur au minimum, sera elle-même édifiée à l'alignement de manière à préserver le caractère des rues présentant un front bâti construit. Lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être admises lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.

- Si le terrain présente une façade sur rue de plus de 20 mètres linéaires, la construction pourra ne pas être édifiée à l'alignement. Elle sera alors implantée avec un retrait d'au moins **6 mètres** par rapport à l'emprise des voies publiques. Dans ce cas, une clôture minérale de 1,80 mètre de hauteur minimum pouvant être complétée d'un bâtiment annexe implanté à l'alignement, devra être édifiée sur la totalité de la façade du terrain afin de conserver une continuité visuelle.



- Dans tous les cas, aucune construction principale ne peut être implantée à plus de 40 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie principale qui dessert le terrain, à l'exception d'un projet qui intéresse la totalité d'un îlot et des constructions autorisées dans le secteur UAa.

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Afin de maintenir le caractère des rues présentant un front bâti continu, les constructions implantées à l'alignement doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre sur les terrains ayant moins de 10 mètres de façade.

- Sur les terrains ayant au moins 10 mètres de façade, les constructions implantées à l'alignement seront édifiées sur au moins une des limites latérales séparatives.

- Sur les terrains qui présentent une façade sur rue de plus de 20 mètres linéaires, les constructions pourront alors être implantées en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

- Toutefois, ces dispositions pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'un bâtiment annexe isolé de moins de 30 m² édifié en complément d'une construction principale. Ce bâtiment pourra d'ailleurs venir s'adosser contre un bâtiment voisin lui-même implanté en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment projeté ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

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

Non réglementé.

Article UA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 70% de la surface totale du terrain pour les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités artisanales et pour un projet qui intéresse la totalité d'un îlot.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres à l'égout du toit ou au chéneau de l'acrotère et à 16 mètres au point le plus haut de la construction, comptés au point le plus favorable sur la voie d'accès située au droit de la construction.
- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des abris de jardins est limitée à 5 mètres au faîtage.
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour la construction d'ouvrages ou d'installations techniques (cheminée, ascenseurs, colonnes d'aération, etc. à l'exception de toutes installations citées au point dispositions diverses de l'article 11 de la zone) et pour des motifs architecturaux (bâtiments situés à l'angle de deux rues), ainsi que pour la création d'une toiture sur les bâtiments existants actuellement en toiture-terrasse.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Les constructions autorisées doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

La simplicité des volumes est de rigueur. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères est annexé au présent règlement afin d'orienter les porteurs de projet vers des styles de construction adaptés à la région.

• Les façades :

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge ou tout autre matériau de même teinte et modénatures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone : la teinte rouge brique de Pays est dominante dans la zone ou ton pierre.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Pour les bâtiments d'activités autorisés, les enseignes dépassant de l'acrotère ou de l'égout du toit sont interdites. Les bardages en tôle non peints sont interdits. Ils seront peints et utiliseront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Les teintes à utiliser (rouge brique de Pays, brun rouge, ton pierre) devront favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

• Les ouvertures :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des ouvertures nécessaires dans le soubassement et des portes de garage). Sur les constructions traditionnelles en brique ou en brique et pierre, les linteaux, les appuis de fenêtres, les bandeaux seront conservés.

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur. Les couleurs des menuiseries et des volets seront de teintes dénuées d'agressivité et en harmonie avec les couleurs de la façade.

La toiture :

L'harmonisation (pente, matériaux, couleur) avec les toitures des constructions édifiées sur les terrains attenants sera la règle.

Les habitations auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 25 m² d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente.

Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Sur les constructions formant un ensemble d'au moins 170 m² de SHON, une partie du toit pourra être en toiture-terrasse. Dans le cas de liaison entre bâtiments ou sur les annexes, la toiture-terrasse pourra également être autorisée en la limitant à la hauteur de l'égout du toit le plus bas et à condition d'avoir un acrotère.

La couverture des habitations sera réalisée en tuiles plates de teinte rouge flammée, en tuiles mécaniques dans les teintes rouges (brun, vermillon, etc.), en ardoises naturelles ou fibrociment de teinte ardoise naturelle.

- Les garages et annexes :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés à la construction principale. Pour les vérandas, elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine.

Les accès au sous-sol sont interdits en façade principale sur rue.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Les abris de jardin :

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte ou brune) ou bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdite.

- Clôtures

Les murs visant à préserver l'alignement du bâti sur la rue seront réalisés en maçonnerie ou correspondront à des murs bahuts d'au moins 0,80 mètre de hauteur. Ils seront en harmonie avec la construction principale en étant composés de brique rouge de Pays ou de matériaux enduits accompagnés d'éléments d'appareillage ou de modénatures en brique rouge de Pays ou rappelant la brique rouge de Pays. Leur hauteur sera d'au moins 1,80 mètre sans dépasser 2,60 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives sont limitées à une hauteur de 2 mètres. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les clôtures en plaques de béton armé (brutes ou de teinte grise) entre poteaux sont interdites sur les voies et emprises publiques. Elles sont limitées à une plaque en soubassement sur les limites séparatives.

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

 - une place par tranche de 60 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de construction avec au moins une place par logement,

 - au moins une place par tranche de 40 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) aménagée dans le cas de logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation du bâti existant

- pour les constructions neuves à usage de bureaux et de services :

 - au moins 1 place par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par bureau ou service créé

- pour les constructions à usage de commerces de plus de 100 m² de surface de vente ou de loisirs :

 - au moins 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente ou de loisirs

- pour les constructions à usage d'activités artisanales :

 - les espaces à réserver doivent permettre le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement des établissements, ainsi que le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

- pour les constructions neuves à usage d'hôtel ou de restaurant :

 - au moins 1 place pour 1 chambre,

 - au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Tout opération d'habitat intéressant au moins 10 logements et tout immeuble collectif doivent comporter un espace de récréation commun d'au moins 10 m² par logement.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Pour les aménagements paysagers, des essences courantes seront utilisées. Voir la liste d'essences figurant en annexe du présent règlement.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Le COS est fixé à 1,50.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone mixte venant prolonger la centralité formée par la zone UA. Néanmoins, la part d'équipements, de commerces ou de services est moins élevée, l'habitat est la vocation dominante. L'importance du tissu urbain composé de maisons ouvrières implantées à l'alignement des voies justifie ce découpage. Il reste plusieurs cœurs d'îlots actuellement occupés par des jardins dont certains pourraient faire l'objet d'une certaine densification pour allant dans le sens du renouvellement urbain.

Elle correspond aux tissus bâtis situés entre le nord de la rue Sainte Beuve et la rue Charles Mangot/rue Carnot, de part et d'autre de la rue Victor Gaillard et de la rue Léon Blum jusqu'à la gare, ainsi que de part et d'autre de la rue du Cardinal Mercier. Elle comprend également les terrains situés le long des rues de la République et Jean-Baptiste Petit dans la partie de Moreuil venant au contact du secteur aggloméré de Morisel.

Il est délimité une trame jardin à conserver dans les cœurs d'îlots particulièrement enclavés. Dans ces terrains ou parties de terrains figurant de la sorte, seulement un abri de jardin est autorisé.

Elle comporte un secteur UBa correspondant au corps de ferme encore en activité afin d'y autoriser la réalisation de nouveaux bâtiments répondant aux besoins de l'exploitation sans pour autant engendrer de nuisances pour le voisinage.

Elle est également complétée d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) pour une durée de 5 ans au titre de l'article L151-41-5 du Code de l'Urbanisme.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation et au stationnement. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation qui est liée à l'activité envisagée, en vigueur.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole, y compris les constructions à usage équestre (ou hippique), autres que ceux autorisés sous conditions dans le secteur UBa (voir article UB2).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, en dehors de ceux liés à une opération d'aménagement en cours de réalisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les habitations légères de loisirs.

- Les postes de distribution de carburant.
- Les groupes de plus de 5 garages individuels s'ils ne sont pas liés directement à un ensemble d'habitations.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.
- **Dans le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) délimité au plan de zonage, les constructions et/ou installations de plus de 20m² de surface de plancher.**

Article UB 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur UBa :

La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, dans la mesure où ces bâtiments, installations ou équipements n'engendrent pas de périmètre d'isolement débordant sur les propriétés voisines vouées à d'autres destinations que l'activité agricole et qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition qu'elles soient implantées sur ou en continuité avec les bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.

Le changement de destination, l'aménagement et l'extension, à d'autres fins qu'agricoles des bâtiments existants dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et est compatible avec la vocation de la zone UB.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.

Dans le reste de la zone :

Les installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.

Dans la trame jardin à conserver en zone urbaine, il n'est autorisé par unité foncière qu'un seul abri de jardin limité à 12 mètres carrés d'emprise au sol.

- **Le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) délimité au plan de zonage doit être respecté : seules les constructions et/ou installations inférieures à 20m² de surface de plancher y sont autorisées.**

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 14 suivants, pour :

- a) les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers,
- b) les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- c) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou recevoir une extension limitée à 20 m² de SHON, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- d) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation automobile publique ou à une voie susceptible d'être incorporée au domaine public.
- Pour les groupes de garages admis, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte principale.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les impasses à créer doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de services de faire demi-tour.
- Les voies à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres si elles desservent plus de 10 logements ; dès lors que la voie à créer pour desservir une opération comptant plus de 10 logements, est à sens unique de circulation, alors sa largeur minimale peut être réduite à 3 mètres. Dans tous les cas, ces voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Sur les terrains compris entre deux terrains où au moins une des constructions voisines est implantée à l'alignement de la rue, la nouvelle construction (façade ou pignon) sera implantée à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas le long de la rue du Cardinal Mercier où les constructions pourront être édifiées à au moins 6 mètres de l'alignement.

- Dans les autres cas, si la construction n'est pas implantée à l'alignement, elle sera implantée avec un retrait d'au moins **6 mètres** par rapport à l'emprise des voies publiques.

- Dans tous les cas, aucune construction principale ne peut être implantée à plus de 50 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie principale appartenant au réseau public qui dessert le terrain, à l'exception d'un projet qui intéresse la totalité d'un îlot.

- Toutes constructions, clôtures ou plantations seront implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres des rives de l'Avre en amont du pont de Morisel, et avec un retrait d'au moins 3,25 mètres en aval du pont de Morisel.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Afin de maintenir le caractère des rues présentant un front bâti continu, les constructions implantées à l'alignement doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre sur les terrains ayant moins de 10 mètres de façade.

- Sur les terrains ayant au moins 10 mètres de façade, les constructions implantées à l'alignement seront édifiées sur au moins une des limites latérales séparatives.

- Les constructions non implantées à l'alignement seront implantées en retrait d'au moins 3 mètres d'une des limites séparatives latérales.

- Toutefois, ces dispositions pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'un bâtiment annexe isolé de moins de 30 m² édifié en complément d'une construction principale. Il sera dans ce cas implanté à l'arrière ou au même niveau que la construction principale. Ce bâtiment pourra d'ailleurs venir s'adosser contre un bâtiment voisin lui-même implanté en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment projeté ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

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

Non réglementé.

Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 70% de la surface totale du terrain pour les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités artisanales et pour un projet qui intéresse la totalité d'un îlot.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au chéneau de l'acrotère et à 9 mètres au point le plus haut de la construction (avec un seul niveau dans les combles), comptés au point le plus favorable sur la voie d'accès située au droit de la construction.

- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des abris de jardins est limitée à 5 mètres au faîtage.

- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour la construction d'ouvrages ou d'installations techniques (cheminée, ascenseurs, colonnes d'aération, etc.) et pour des motifs architecturaux (bâtiments situés à l'angle de deux rues), ainsi que pour la création d'une toiture sur les bâtiments existants actuellement en toiture-terrasse.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Les constructions autorisées doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

La simplicité des volumes est de rigueur. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères est annexé au présent règlement afin d'orienter les porteurs de projet vers des styles de construction adaptés à la région.

• **Les façades :**

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge ou tout autre matériau de même teinte et modénatures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Pour les bâtiments d'activités autorisés, les enseignes dépassant de l'acrotère ou de l'égout du toit sont interdites. Les bardages en tôle non peints sont interdits. Ils seront peints et utiliseront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Les teintes à utiliser devront favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

• **Les ouvertures :**

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des ouvertures nécessaires dans le soubassement et des portes de garage). Sur les constructions traditionnelles en brique ou en brique et pierre, les linteaux, les appuis de fenêtres, les bandeaux seront conservés.

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur. Les couleurs des volets seront en harmonie avec celles des menuiseries et de la façade.

La toiture :

L'harmonisation (pente, matériaux, couleur) avec les toitures des constructions édifiées sur les terrains attenants sera la règle.

Les habitations auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 25 m² d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente.

Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Sur les constructions formant un ensemble d'au moins 170 m² de SHON, une partie du toit pourra être en toiture-terrasse. Dans le cas de liaison entre bâtiments ou sur les annexes, la toiture-terrasse pourra également être autorisée en la limitant à la hauteur de l'égout du toit le plus bas et à condition d'avoir un acrotère.

La couverture des habitations sera réalisée en tuiles plates de teinte rouge flammée, en tuiles mécaniques dans les teintes rouges (brun, vermillon, etc.), en ardoises naturelles ou fibrociment de teinte ardoise naturelle.

- Les garages et annexes :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés à la construction principale. Pour les vérandas, elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine.

Les accès au sous-sol sont interdits en façade principale sur rue.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Les abris de jardin :

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte ou brune) ou bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdite.

- Clôtures

Les murs donnant sur les emprises publiques seront réalisés en maçonnerie ou correspondront à des murs bahuts d'une hauteur de 0,80 mètre au maximum surmontés d'une grille, d'une barrière en bois ou d'un grillage. Ils seront en harmonie avec la construction principale, et les constructions et clôtures voisines. La teinte des matériaux utilisés pour réaliser la partie maçonnée du mur sera en harmonie avec celle de la façade de la construction donnant sur la rue. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives sont limitées à une hauteur de 2 mètres. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect. Les murs pleins sont autorisés dans la limite de 10 mètres à compter de la façade arrière de la construction principale.

Les clôtures en plaques de béton armé (brutes ou de teinte grise) entre poteaux sont interdites sur les voies et emprises publiques. Elles sont limitées à une plaque en soubassement sur les limites séparatives.

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

une place par tranche de 60 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de construction avec au moins deux places par logement

au moins une place par tranche de 40 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) aménagée dans le cas de logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation du bâti existant

- pour les constructions neuves à usage de bureaux et de services :

au moins 1 place par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par bureau ou service créé

- pour les constructions à usage de commerces de plus de 100 m² de surface de vente ou de loisirs :

au moins 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente ou de loisirs

- pour les constructions à usage d'activités artisanales :

les espaces à réserver doivent permettre le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement des établissements, ainsi que le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

- pour les constructions neuves à usage d'hôtel ou de restaurant :

au moins 1 place pour 1 chambre,

au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes. Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Tout opération d'habitat intéressant au moins 10 logements et tout immeuble collectif doivent comporter un espace de récréation commun d'au moins 10 m² par logement.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Pour les aménagements paysagers, des essences courantes seront utilisées. Voir la liste d'essences figurant en annexe du présent règlement.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Zone mixte correspondant aux extensions les plus récentes du secteur aggloméré de la ville. L'habitat est la vocation dominante, sous forme de tissu pavillonnaire, de maisons individuelles groupées ou d'immeubles collectifs. Des équipements publics sont également situés dans cette zone, ainsi que des activités économiques principalement tertiaires. En règle générale, la densité du bâti est moins importante que dans les zones UA et UB.

Elle regroupe les tissus bâtis du quartier du Magistère, les tissus bâtis du quartier de Bellevue jusqu'à la rue de Créqui, les terrains au sud de la rue Sarlin, et les extensions récentes vers le haut de coteau (rue Molière, lotissement de la Petite Chapelle).

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation et au stationnement. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole, y compris les constructions à usage équestre (ou hippique).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, en dehors de ceux liés à une opération d'aménagement en cours de réalisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les postes de distribution de carburant.
- Les groupes de plus de 5 garages individuels s'ils ne sont pas liés directement à un ensemble d'habitations.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

Article UC 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, pour :

- a) les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers,
- b) les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- c) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou recevoir une extension limitée à 20 m² de SHON, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- d) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Section II -**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article UC 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation automobile publique ou à une voie susceptible d'être incorporée au domaine public.
- Pour les groupes de garages admis, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte principale.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les impasses sont limitées à 30 mètres de profondeur. Au-delà, elles sont interdites.
- Les impasses à créer doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de services de faire demi-tour.
- Les voies à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres si elles desservent plus de 10 logements, et dans tous les cas, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux**Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article UC 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction doit être implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes ou des extensions liées aux constructions existantes en prolongement des bâtiments existants.
- Lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être admises dans les ensembles d'habitations.
- Dans tous les cas, aucune construction principale ne peut être implantée à plus de 30 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie principale appartenant au réseau public qui dessert le terrain, à l'exception d'un projet qui intéresse la totalité d'un îlot.

Article UC 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées sur au moins une des limites latérales séparatives avec, dans ce cas, un retrait d'au moins 3 mètres des autres limites.
- Les constructions pourront également être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives.
- Toutefois, ces dispositions pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'un bâtiment annexe isolé de moins de 30 m² édifié en complément d'une construction principale. Ce bâtiment pourra d'ailleurs venir s'adosser contre un bâtiment voisin lui-même implanté en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment projeté ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

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

Non réglementé.

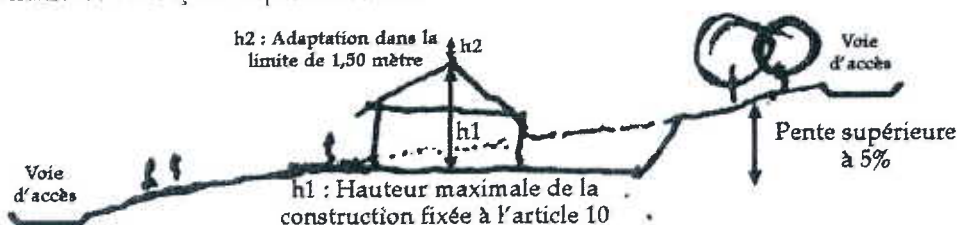
Article UC 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 50% de la surface totale du terrain pour les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités artisanales et pour un projet qui intéresse la totalité d'un îlot.

Article UC 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction, comptés au point le plus favorable sur la voie d'accès située au droit de la construction.
- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des abris de jardins est limitée à 5 mètres au faîtage.
- En cas de topographie présentant une pente supérieure à 5%, des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,50 mètre pour les constructions ou parties de construction à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.



- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour la construction d'ouvrages ou d'installations techniques (cheminée, ascenseurs, colonnes d'aération, etc.) et pour des motifs architecturaux (bâtiments situés à l'angle de deux rues), ainsi que pour la création d'une toiture sur les bâtiments existants actuellement en toiture-terrasse.

Article UC 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Afin de prendre en compte la topographie naturelle du terrain, après un terrassement ou un déblaiement, le niveau du sol remanié sera analogue au niveau d'origine.



La simplicité des volumes est de rigueur. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères est annexé au présent règlement afin d'orienter les porteurs de projet vers des styles de construction adaptés à la région.

- **Les façades :**

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge ou tout autre matériau de même teinte et modénatures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Pour les bâtiments d'activités autorisés, les enseignes dépassant de l'acrotère ou de l'égout du toit sont interdites. Les bardages en tôle non peints sont interdits. Ils seront peints et utiliseront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Les teintes à utiliser devront favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

- **Les ouvertures :**

Sur les constructions traditionnelles en brique ou en brique et pierre, les linteaux, les appuis de fenêtres, les bandeaux seront conservés.

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur. Les couleurs des volets seront en harmonie avec celles des menuiseries et de la façade.

- **La toiture :**

Les habitations nouvelles auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 25 m² d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente.

Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Sur les constructions formant un ensemble d'au moins 170 m² de SHON, une partie du toit pourra être en toiture-terrasse. Dans le cas de liaison entre bâtiments ou sur les annexes, la toiture-terrasse pourra également être autorisée en la limitant à la hauteur de l'égout du toit le plus bas et à condition d'avoir un acrotère.

La couverture des habitations sera réalisée en tuiles plates de teinte rouge flammée, en tuiles mécaniques dans les teintes rouges (brun, vermillon, etc.) ou en ardoises naturelles ou fibrociment.

- Les garages et annexes :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés à la construction principale.

Les accès au sous-sol sont interdits en façade principale sur rue.

Pour les vérandas, elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : volume, aspect, couleur. Elles seront implantées côté jardin ou cour (et non côté rue).

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Les abris de jardin :

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte ou brune) ou bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdite.

- Clôtures

Les murs donnant sur les emprises publiques seront réalisés avec des murs bahuts d'une hauteur de 0,80 mètre au maximum, surmontés d'une grille, d'une barrière ou d'un grillage, ou simplement doublés d'une haie végétale composée d'essences courantes. Ils seront en harmonie avec la construction principale, et les constructions et clôtures voisines. La teinte des matériaux utilisés pour réaliser la partie maçonnée du mur sera en harmonie avec celle de la façade de la construction donnant sur la rue. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives sont limitées à une hauteur de 2 mètres. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect. Les murs pleins sont autorisés dans la limite de 10 mètres à compter de la façade arrière de la construction principale. Au-delà les clôtures devront avoir un caractère végétal dominant.

Les clôtures en plaques de béton armé (brutes ou de teinte grise) entre poteaux sont interdites sur les voies et emprises publiques. Elles sont limitées à une plaque en soubassement sur les limites séparatives.

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

Article UC 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et nouvelles installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

une place par tranche de 60 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de construction avec au minimum 2 places par logement,

- pour les constructions neuves à usage de bureaux et de services :

au moins 1 place par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par bureau ou service créé

- pour les constructions à usage de commerces de plus de 100 m² de surface de vente ou de loisirs :

au moins 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente ou de loisirs

- pour les constructions à usage d'activités artisanales :

au moins 1 place par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre nette de construction

les espaces à réserver doivent permettre le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement des établissements, ainsi que le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

- pour les constructions neuves à usage d'hôtel ou de restaurant :

au moins 1 place pour 1 chambre,

au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Tout opération d'habitat intéressant au moins 10 logements et tout immeuble collectif doivent comporter un espace de récréation commun d'au moins 10 m² par logement. La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les parties plantées de pleine terre (engazonnées, potagères, d'agrément, etc.) occuperont une emprise d'au moins 30% de la surface totale du terrain.

Pour les aménagements paysagers, des essences courantes seront utilisées. Voir la liste d'essences figurant en annexe du présent règlement.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UC 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone réservée à l'accueil d'activités économiques à vocation industrielle, artisanale, commerciale, et de services.

Elle correspond à la zone d'activités économiques existante au nord-ouest de la commune à laquelle sont ajoutés les bâtiments situés rue Jean Baptiste Petit et l'emprise du domaine ferroviaire (ligne Compiègne - Amiens).

Cette zone est en partie concernée par des périmètres de protection Z1 et Z2 autour de bâtiments relevant des installations classées. Les terrains situés au sein de ces périmètres voient leur nature de l'occupation et de l'utilisation du sol limitée à ce qui est précisé aux articles 1 et 2 du présent règlement de zone. Les arrêtés préfectoraux ultérieurs pourront faire varier l'étendue des périmètres et les conditions de l'occupation ou de l'utilisation du sol pour les terrains qui s'y trouvent.

Elle est complétée d'un secteur UEg bénéficiant de règles spécifiques.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les habitations nouvelles autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage équestre (ou hippique).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les groupes de garages individuels.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).

Article UE 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les installations classées ou non à usage d'activité, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en oeuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la

poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.

- Les constructions, installations et dépôts de toute nature, s'ils sont nécessaires au maintien et au développement des services "voyageurs" et "marchandises" du domaine public ferroviaire, ou s'ils sont liés à l'exploitation ferroviaire.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.
- La réfection, la réparation et l'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol pour mise aux normes d'hygiène et de sécurité des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les équipements publics et installations publiques dès lors qu'ils présentent un caractère d'intérêt général.
- Les dépôts de matériaux liés aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Lorsqu'un nouveau bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, aux espaces boisés classés ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 14 suivants, pour :

- a) les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.),
- b) les constructions et installations publiques d'intérêt général,
- c) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- d) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Section II -

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - Accès et voirie

- Les constructions et installations doivent avoir un accès direct à une voie publique.
- Aucun accès direct sur la RD935 n'est autorisé pour des raisons de sécurité routière.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de l'enlèvement des déchets ménagers et, être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs accès, un seul accès pourra n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics) de faire aisément demi-tour.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un pré-traitement adapté (bassin d'infiltration dans le sol, déshuileur, décanteur, etc.) avant rejet en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés seront à la charge du propriétaire.
- En complément, toute installation d'activité comprendra un dispositif particulier de rétention des déversements accidentels et toute disposition utile sera prise pour que ces derniers ne soient pas à l'origine d'une pollution des eaux.

Autres réseaux :

- Toute construction ou installation qui le requiert, sera raccordée aux réseaux électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

Article UE 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts de plus de 500 m² d'emprise au sol doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.
- Les autres constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes ou des extensions liées aux constructions existantes dans le prolongement des bâtiments existants.

Article UE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront réalisés à au moins 5 mètres des limites séparatives, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes déjà implantées à l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 mètres de l'alignement.
- Les constructions ou les installations seront implantées à au moins 3 mètres de la limite de la voie ferrée, sous couvert d'un accord obtenu auprès de l'exploitant du réseau ferré. Les dépôts seront situés à au moins 5 mètres de la limite de la voie ferrée.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

En secteur UEg, la distance entre 2 bâtiments reliés par des éléments de construction (Sas, galeries, passages...) formant ainsi une continuité bâtie, pourra être réduite pour des questions de continuité de production, sous réserve de l'accord des services de sécurité compétents.

Article UE 9 - Emprise au sol

L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface totale du terrain. Elle peut être portée à 70% dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes.

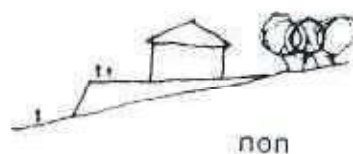
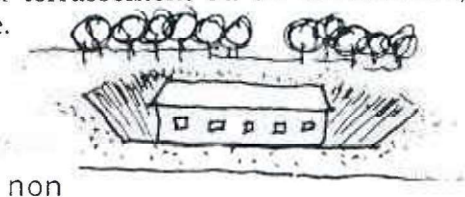
Article UE 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 mètres par rapport au niveau naturel du terrain avant travaux. Celle des autres constructions autorisées est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur des totems ou mâts est limitée à 6 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, silos, etc.).

En secteur UEg, la hauteur maximale d'un bâtiment est à mesurer depuis le point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la nouvelle construction. La hauteur maximale d'un bâtiment à usage d'activités y est limitée à 28 mètres.

Article UE 11 - Aspect extérieur

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Afin de prendre en compte la topographie naturelle du terrain, après un terrassement ou un déblaiement, le niveau du sol remanié sera analogue au niveau d'origine.



• Les façades :

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes. Sur 25% d'un seul tenant de la façade principale, plus de deux teintes pourront être utilisées. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades). Les huisseries peintes doivent être de couleur dénuée d'agressivité en harmonie avec celle des bardages.

- Les bardages en tôle non peints sont interdits. Ils seront peints et utiliseront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, le blanc pur étant interdit.

- Les enseignes dépassant de l'acrotère sont interdites.

En secteur UEg, les bâtiments à usage d'activités de grande hauteur devront adopter des

- **Les annexes : matériaux et couleurs favorisant leur intégration dans l'environnement.**

- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Les toitures doivent être en harmonie avec celles de la construction principale.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux non visibles de l'espace normalement accessible au public, ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences courantes.

- **Clôtures**

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, assurer une continuité visuelle, et seront à dominante végétale.

- Elles seront constituées d'une haie vive dense doublée ou non d'un grillage, ou d'un barreaudage, d'une lisse horizontale ou d'un grillage reposant sur un soubassement de 0,80 mètre de hauteur maximum.

- Les clôtures en plaque de béton armé entre poteau sont tolérées sur les limites séparatives dans la limite d'une plaque d'une hauteur de 0,40 mètre maximum au-dessus du sol.

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres (sauf réglementation spécifique).

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

- Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules utilitaires, de services, du personnel et des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé :

- pour les établissements industriels et artisanaux ainsi que pour les entrepôts autres que ceux destinés à du stockage :

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors-oeuvre nette de construction.

- pour les constructions à usage de bureaux et de services :

. au moins 2 places par tranche de 30 m² de plancher hors oeuvre nette de construction,

- pour les constructions à usage de commerces :

. au moins 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale inférieure à 200 m²,

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale comprise entre 200 m² et 1000 m²,

. au moins 2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale supérieure à 1000 m².

- pour les restaurants et les hôtels :
 - au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
 - au moins 1 place par chambre.
- pour les logements de fonction :
 - au moins 1 place de stationnement par logement.

De plus dans les emprises de stationnement doivent être prévus d'une part, les **emplacements nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires** assurant l'approvisionnement des établissements et d'autre part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement de ces mêmes véhicules.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

- Les marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doivent être plantées d'arbres ou de haies dans les règles fixées par le code civil.
- Les espaces restés libres de toute installation ou construction qui correspondront à au moins 15% de la surface totale du terrain doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations (au moins un arbre pour 200 m² de surface libre de construction ou d'installation).
- Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide d'essences locales.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, à raison notamment d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Une attention particulière sera donnée au traitement paysager des parties privatives le long de la RD935 et de la RD54, de manière à former un front paysager cohérent d'une propriété à l'autre et favoriser ainsi l'intégration paysagère de la zone d'activités économiques.
- Pour les nouvelles plantations, des essences locales seront utilisées. Voir la liste d'essences figurant en annexe du présent règlement.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Zone mixte correspondant au secteur aggloméré du hameau de Castel présentant un caractère rural bien marqué à préserver. La présence de plusieurs exploitations agricoles en activité dont certaines pratiquent l'élevage et induisent des périmètres d'isolement sur les terrains aux alentours, impliquent des dispositions réglementaires adaptées.

Elle comporte un secteur UHa correspondant aux deux corps de ferme pratiquant l'élevage et aux terrains les bordant afin d'y autoriser l'extension ou la réalisation de nouveaux bâtiments répondant aux besoins de l'exploitation sans pour autant engendrer de nuisances pour le voisinage.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UH1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole qui créeraient des dangers ou des nuisances supplémentaires pour le voisinage, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UH2.
- Les constructions à usage équestre (ou hippique) relevant du Règlement Sanitaire Départemental.
- Les groupes de garages s'ils ne sont pas directement liés à l'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).
- Les postes de distribution de carburant.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

Article UH 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans le secteur UHa :

- La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, dans la mesure où ces bâtiments, installations ou équipements n'aient pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition qu'elles soient implantées sur ou en continuité avec les bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.
- Le changement de destination, l'aménagement et l'extension, à d'autres fins qu'agricoles des bâtiments existants dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et est compatible avec la vocation de la zone UH.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.

Dans le reste de la zone :

- Les installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie ou d'explosion.
- La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles dans la mesure où leur destination reste compatible avec les secteurs habités voisins, excluant de fait les activités engendrant des périmètres d'isolement dépassant l'emprise de la propriété de l'exploitation.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, pour :

- a) les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.),
- b) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² de S.H.O.N., à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- c) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Section II -

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation automobile publique ou à une voie susceptible d'être incorporée au domaine public.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès est recommandé sur la voie présentant le moins de risques.

Article UH 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. En l'absence de ce réseau, les eaux usées seront épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel ; ces dispositifs seront installés de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé. En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre d'un seul tenant d'au moins 250 m² située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette aire se conçoit par tranche de 150 m² de S.H.O.N.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article UH 5 - Caractéristique des terrains

Pour préserver l'intérêt paysager de la zone qui correspond à des secteurs bâtis peu denses et bien calés dans le paysage et compte tenu de l'absence d'assainissement collectif sur le hameau, la superficie minimale des terrains est fixée à 650 m² pour toute construction nouvelle (hors extension de l'existant).

Article UH 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement.

- Les constructions existantes ne respectant pas ce retrait de 6 mètres, si elles ne sont pas frappées d'alignement, peuvent être transformées, agrandies ou surélevées au nu du prolongement de la façade.
- Les constructions principales, à l'exception des bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les bâtiments isolés limités à 50 m² d'emprise au sol voués à du stockage ou du rangement, ne pourront être implantées au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement.
- Toutes constructions, clôtures ou plantations seront implantées avec un retrait d'au moins 3,25 mètres des rives de l'Avre.

Article UH 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions seront :
 - . Soit implantées sur au moins une des limites séparatives ; pour l'autre limite, le retrait sera d'au moins 3 mètres,
 - . Soit implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites, à l'exception des constructions implantées à l'alignement sur la rue qui seront obligatoirement calées sur au moins une des limites séparatives.
- Les annexes non accolées à l'habitation seront implantées à l'arrière de la construction principale. En cas d'impossibilité, elles sont interdites dans les dix premiers mètres à compter de l'alignement.

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

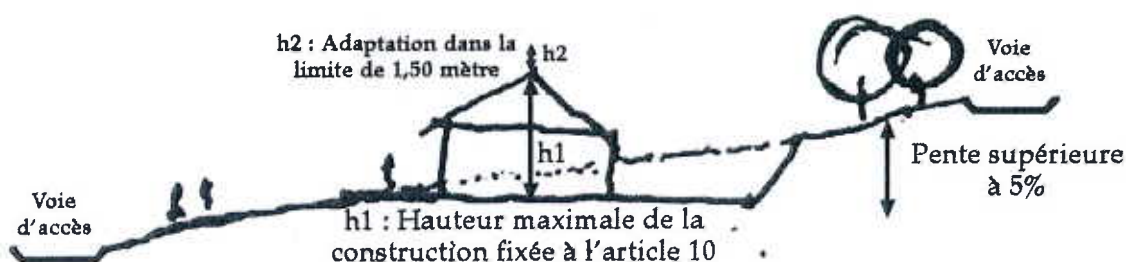
Non réglementé.

Article UH 9 - Emprise au sol

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale du terrain.
- Sur les terrains occupés par les exploitations agricoles, l'emprise au sol des constructions vouées à l'activité agricole est limitée à 50% de la surface totale du terrain. Dans le secteur UHa, cette emprise peut être portée jusqu'à 60% de la surface totale du terrain.

Article UH 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles, hauteur mesurée au milieu de la façade sur rue par rapport au terrain naturel.
- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des abris de jardins est limitée à 5 mètres au faîtage.
- En cas de topographie présentant une pente supérieure à 5%, des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,50 mètre pour les constructions ou parties de construction à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.



- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques.

Article UH 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Afin de prendre en compte la topographie naturelle du terrain, après un terrassement ou un déblaiement, le niveau du sol remanié sera analogue au niveau d'origine.



La simplicité des volumes est de rigueur. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères est annexé au présent règlement afin d'orienter les porteurs de projet vers des styles de construction adaptés à la région.

- Les façades :

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge ou tout autre matériau de même teinte et modénatures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Pour les bâtiments d'activités (y compris agricole) autorisés, les enseignes dépassant de l'acrotère ou de l'égout du toit sont interdites. Les bardages en tôle non peints sont interdits. Ils seront peints et utiliseront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Les teintes à utiliser devront favoriser une perception discrète dans le paysage (vert foncé, brun, gris foncé, etc.) et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

- Les ouvertures :

Sur les constructions traditionnelles en brique ou en brique et pierre, les linteaux, les appuis de fenêtres, les bandeaux seront conservés.

Les ouvertures nouvelles devront garder des proportions limitées par rapport à la façade, les parties pleines devant rester plus importantes que les parties vides.

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur. Les couleurs des volets seront en harmonie avec celles des menuiseries et de la façade.

- La toiture :

Les habitations auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 25 m² de SHOB, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente.

Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Sur les constructions formant un ensemble d'au moins 170 m² de SHON, une partie du toit pourra être en toiture-terrasse. Dans le cas de liaison entre bâtiments ou sur les annexes, la toiture-terrasse pourra également être autorisée en la limitant à la hauteur de l'égout du toit le plus bas et à condition d'avoir un acrotère.

La couverture des habitations sera réalisée en tuiles plates de teinte rouge flammée, en tuiles mécaniques dans les teintes rouges (brun, vermillon, etc.) ou en ardoises naturelles ou fibrociment de teinte ardoise naturelle.

Pour les bâtiments agricoles, les toitures auront une pente d'au moins 15°.

- Les garages et annexes :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés à la construction principale.

Les accès au sous-sol sont interdits en façade principale sur rue.

Pour les vérandas, elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : volume, aspect, couleur, relative continuité avec la pente de la toiture. Elles seront de préférence implantées côté jardin ou cour (et non côté rue).

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Les abris de jardin :

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte ou brune) ou bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdite.

- Clôtures

Les murs visant à préserver l'alignement du bâti sur la rue seront réalisés en maçonnerie ou correspondront à des murs bahuts surmontés d'une grille, d'une barrière en bois ou d'un grillage. Ils seront en harmonie avec la construction principale, et les constructions et clôtures voisines. La teinte des matériaux utilisés pour réaliser la partie maçonnée du mur sera en harmonie avec celle de la façade de la construction donnant sur la rue. Leur hauteur sera d'au moins 1,80 mètre sans dépasser 2,20 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives sont limitées à une hauteur de 2,20 mètres. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront à dominante végétale, en particulier à l'arrière des constructions.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur les voies et emprises publiques. Elles sont limitées à une plaque en soubassement sur les limites séparatives.

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

Article UH 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

une place par tranche de 60 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de construction avec au minimum 2 places par logement,

- pour les constructions à usage de commerces de moins de 300 m² de surface de vente, de bureaux et de services :

au moins 1 place par tranche de 30 m² de plancher hors oeuvre nette de construction,

- pour les constructions à usage de commerces de plus de 300 m² de surface de vente :

au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

- pour les constructions à usage d'activités artisanales :

au moins 1 place par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre nette de construction

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules personnels des employés et des divers véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UH 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Sur les terrains voués à recevoir une habitation, une emprise d'au moins 30% de la totalité du terrain sera aménagée en espace vert et planté de pleine terre (engazonnées, potagères, d'agrément, etc.).

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Pour les aménagements paysagers, des essences courantes seront utilisées. Voir la liste d'essences figurant en annexe du présent règlement.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UH 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune à court et moyen terme. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existent à la périphérie des différents secteurs de cette zone. Les constructions y sont donc autorisées lors d'une opération d'aménagement (lotissement, ZAC, constructions groupées,...) organisées suivant des schémas d'ensemble, établis pour chaque secteur, suivant lesquels les constructeurs participeront à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Elle correspond aux secteurs d'extension figurant dans le schéma de traduction spatiale du P.A.D.D, en distinguant les extensions de type habitat, équipements et services, les extensions destinées à l'accueil d'équipements de sports et de loisirs, les extensions vouées aux activités économiques, les extensions nécessaires aux grands équipements publics.

Le secteur 1AUh est destiné à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opérations d'aménagement avec présentation à la commune d'un schéma portant sur l'ensemble du secteur délimité au P.L.U.

Il s'agit de terrains situés au nord de la RD935, aux lieux-dits "L'ancienne Terrière", "Les Hayettes", "Dessus la Vallée Campion".

Le secteur 1AUe est réservé au développement et à l'implantation d'activités économiques. Il englobe les terrains restant à urbaniser sur la zone industrielle et situés à la limite communale avec Thennes.

Le secteur 1AUI est voué à recevoir de nouveaux équipements de sports et de loisirs dans le prolongement de ceux qui existent, plus particulièrement pour renforcer ce pôle sportif, de loisirs et de découverte du milieu naturel à partir d'une valorisation de la vallée de l'Avre. Il s'agit des terrains situés aux lieux-dits "le Château", "Les Prés sous le Château" et "Les Plantations" déjà en partie appartenant à la commune.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage équestre (ou hippique), autres que ceux autorisés sous conditions à l'article 1AU 2 pour le secteur 1AUI.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 1AU2 dans le secteur 1AUI.

- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- Les caravanes isolées hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

Dans les secteurs 1AUh et 1AUL, sont également interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, en dehors de ceux liés à une opération d'aménagement en cours de réalisation.
- Les postes de distribution de carburant.
- Toutes constructions qui seraient situées à une cote altimétrique supérieure à 85 mètres NGF.

Dans le secteur 1AUe, sont également interdits :

- Les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation

Article 1AU 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les activités commerciales, de services, de bureaux et de petit artisanat, permises dans les conditions de l'article précédent, qu'elles relèvent des installations classées ou non, seront autorisées si elles sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérées au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement.

En outre, dans le secteur 1AU :

- Les équipements et les habitations légères de loisirs dans la mesure où ils sont liés et nécessaires à la valorisation touristique, sportive ou de loisirs du fond de vallée de l'Avre et entrant dans le cadre d'un projet d'aménagement global porté par la commune.
- L'aménagement, la réparation et l'extension limitée des bâtiments et installations liées et nécessaires aux activités agricoles existantes au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. dans la mesure où ces bâtiments et installations n'engendrent pas de périmètre d'isolement débordant sur les propriétés voisines vouées à d'autres destinations que l'activité agricole et qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger sur le voisinage.

En outre, dans le secteur 1AUe :

- Les installations classées ou non à usage d'activité, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en oeuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.
- Les dépôts de matériaux liés aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public.
- Lorsqu'un nouveau bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation.

Section II -

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD935 pour des raisons de sécurité routière.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les impasses à créer doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de services de faire demi-tour.
- Les voies à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres si elles desservent plus de 10 logements, et dans tous les cas, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.
- En outre, dans le secteur 1AUh, les voies à créer seront conçues de telle manière qu'elles épousent au mieux les courbes de niveaux afin que le bâti qu'elles induiront vienne en harmonie avec le vélum global du secteur aggloméré actuel.

Dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, notamment sur la base d'un parti architectural justifié et accepté par la collectivité publique, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (équipements culturels, sportifs, de loisirs, de santé, etc.) feront alors abstraction à l'ensemble des dispositions précédentes. Il en est de même pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, et lors d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, notamment sur la base d'un parti architectural justifié et accepté par la collectivité publique, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (équipements culturels, sportifs, de loisirs, de santé, etc.) feront alors abstraction à l'ensemble des dispositions précédentes. Il en est de même pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, et lors d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains

Dans les secteurs 1AUe et 1AUI :

Non réglementé.

Dans le secteur 1AUh :

Les nouveaux terrains créés seront délimités de telle manière qu'ils visent à faciliter l'insertion à flanc de coteau des nouvelles constructions en évitant de créer plusieurs fronts bâtis disposés perpendiculairement aux courbes de niveaux.

Article 1AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs 1AUh et 1AUI :

- Toute construction non implantée à l'alignement sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait pourra être réduit à 5 mètres pour l'opération de la Vallée Campion conformément au plan de composition joint au permis de lotir délivré.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies.
- Lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être admises dans les ensembles d'habitations résultant d'une opération portant sur l'ensemble du secteur et dans la limite de 30% de l'aménagement global du secteur en s'assurant que les espaces nécessaires au stationnement soient assurés en dehors des voies et emprises publiques.
- En outre, dans le secteur 1AUI, les constructions, installations et plantations ne pourront s'implanter à moins de 4 mètres des rives de l'Avre.

Dans le secteur 1AUe :

- Le long de la RD935, un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie sera respecté pour toutes constructions nouvelles.
- Un recul de 20 mètres sera également respecté entre le chemin de remembrement (faisant limites communales avec Thennes) et les nouveaux bâtiments.
- Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies de desserte.

Dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, notamment sur la base d'un parti architectural justifié et accepté par la collectivité publique, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (équipements culturels, sportifs, de loisirs, de santé, etc.) feront alors abstraction à l'ensemble des dispositions précédentes. Il en est de même pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, et lors d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Article 1AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur 1AUh :

- Les constructions implantées à l'alignement seront implantées sur au moins une des limites séparatives.
- Les constructions principales non contiguës aux limites séparatives seront implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à au moins une de ces limites.

Dans le secteur 1AUI :

- Les constructions nouvelles supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins **20 mètres** par rapport aux espaces boisés classés.

Dans le secteur 1AUe :

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront réalisés à au moins 7,50 mètres des limites séparatives.

Dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, notamment sur la base d'un parti architectural justifié et accepté par la collectivité publique, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (équipements culturels, sportifs, de loisirs, de santé, etc.) feront alors abstraction à l'ensemble des dispositions précédentes. Il en est de même pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, et lors d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriétéDans le secteur 1AUh :

Non réglementé.

Dans le secteur 1AUl :

Les constructions de plus de 20 m² d'emprise au sol doivent être distantes les unes des autres d'au moins 20 mètres.

Dans le secteur 1AUe :

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 1AU 9 - Emprise au solDans le secteur 1AUh :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 50% de la surface totale du terrain pour les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités artisanales et pour un projet qui intéresse la totalité d'un îlot.

Dans le secteur 1AUl :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface totale du terrain

Dans le secteur 1AUe :

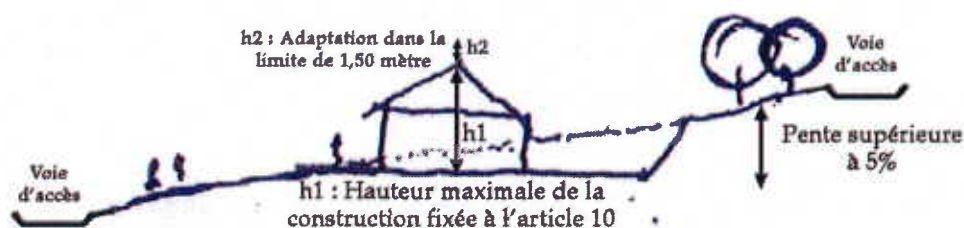
L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 35% de la surface totale du terrain.

Article 1AU 10 - Hauteur des constructionsDans le secteur 1AUh :

- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles, comptés au point le plus favorable sur la voie d'accès située au droit de la construction sur le terrain avant travaux. Cette hauteur maximale est réduite à 8 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles, pour les constructions implantées entre la cote altimétrique 80 mètres NGF et la cote altimétrique 85 mètres NGF avant travaux.

- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales et des abris de jardin est limitée à 5 mètres au faîtage ou au chéneau de l'acrotère.

- En cas de topographie présentant une pente supérieure à 5%, des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,50 mètre pour les constructions ou parties de construction à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.



Dans le secteur 1AU1 :

- La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage, sauf pour les constructions et installations d'équipements publics.

Dans le secteur 1AUe :

- La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 10 mètres. Celle des autres constructions autorisées est limitée à 8 mètres à l'égout du toit. La hauteur des totems ou mâts est limitée à 6 mètres.

- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.

Dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, notamment sur la base d'un parti architectural justifié et accepté par la collectivité publique, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (équipements culturels, sportifs, de loisirs, de santé, etc.) feront alors abstraction à l'ensemble des dispositions précédentes. Il en est de même pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, et lors d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

Les constructions nouvelles doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Elles devront notamment prendre en compte la topographie naturelle du terrain en visant à une intégration la plus discrète possible et respectant la perception globale du secteur aggloméré de Moreuil implanté à flanc de coteau. Ainsi, après un terrassement ou un déblaiement, le niveau du sol remanié sera analogue au niveau d'origine.



La simplicité des volumes est de rigueur. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères est annexé au présent règlement afin d'orienter les porteurs de projet vers des styles de construction adaptés à la région.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents, limités à 0,60 mètre de hauteur, doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. Toutefois, les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux suivant les caractéristiques architecturales du bâti ancien traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Pour les constructions en briques, la brique rouge de Pays de teinte uniforme sera utilisée.

Sont interdits les enduits à gros relief, le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor de façade, les faux joints, les joints creux ou rehaussés ou peints à l'enduit.

Une architecture plus contemporaine ne respectant pas nécessairement l'ensemble de ces dispositions relatives au traitement des façades pourra être autorisée sur les constructions d'une superficie d'au moins 170 m² de SHON.

Pour les bâtiments d'activités autorisés, les enseignes dépassant de l'acrotère ou de l'égout du toit sont interdites. Les bardages en tôle non peints et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints sont interdits. Ils seront peints et utiliseront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Sur 25% d'un seul tenant de la façade principale, plus de deux teintes pourront néanmoins être autorisées. Les teintes à utiliser devront favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

- Les ouvertures :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des ouvertures nécessaires dans le soubassement et des portes de garage). Une architecture plus contemporaine ne respectant pas nécessairement cette disposition pourra être autorisée sur les constructions d'une superficie d'au moins 170 m² de SHON.

Les lucarnes doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Les relevés de toiture dits "Chien assis" ou les lucarnes rampantes d'une largeur supérieure au tiers de la longueur du faîtage (par addition de toutes les lucarnes) sont interdits. Les châssis de toiture auront également des dimensions modestes (1 mètre de largeur maximale d'ouvrant) par rapport à l'ensemble de la toiture et seront encastrés. Les châssis de toiture et les lucarnes seront plus longs que larges, et seront axés sur les ouvertures (ou trumeaux) de la façade.

Les volets seront de préférence en bois peint, à barre et sans écharpe, ou à persiennes métalliques peintes en particulier sur les façades en briques apparentes. Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur. Les couleurs des volets seront en harmonie avec celles des menuiseries et de la façade

- La toiture :

Les habitations auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 25 m² de SHOB, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente.

Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

La pente des toitures principales des autres constructions (hors abris de jardin et annexe de moins de 20 m² d'emprise au sol) sera comprise entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale. Les bâtiments d'activité pourront avoir une toiture avec une pente de 20° au minimum. En outre, pour les équipements publics et toutes les constructions formant un ensemble d'au moins 170 m² de SHON, des pentes plus faibles ou une toiture-terrasse seront autorisées notamment lorsqu'elles répondent à des exigences techniques environnementales (chauffage et éclairage solaires, panneaux photovoltaïques, toiture végétalisée, etc.).

La couverture des habitations sera réalisée en tuiles plates de teinte rouge flammée, en tuiles mécaniques dans les teintes rouges (brun, vermillon, etc.) ou en ardoises naturelles ou fibro-ciment de teinte ardoise. Les couvertures des bâtiments d'activités et des équipements seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit identique, soit différente à celle des façades).

Les cheminées des habitations doivent être simples, bien proportionnées, et non massives.

- Les garages et annexes :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés dans la construction principale.

Les accès au sous-sol sont interdits en façade principale sur rue.

Les vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : volume, aspect, couleur, relative continuité avec la pente de la toiture. Pour les constructions neuves, elles seront intégrées au projet d'origine. Elles seront implantées côté jardin ou cour (et non côté rue).

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Les abris de jardin :

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte ou brune) ou bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdite.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs et de matériaux avec les façades du bâtiment principal. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit.

Dans le secteur 1AUh, les clôtures seront de formes suivantes :

- sur la façade donnant sur la rue : muret en soubassement d'une hauteur de 0,80 mètre maximum en pierres, en briques rouges de Pays ou en matériaux enduits en harmonie avec la teinte de la façade de la construction principale, surmonté d'une barrière ou lisse en bois, d'un grillage ou barreaudage simple, doublés ou non d'une haie vive, ou plus simplement du même muret de soubassement doublé d'une haie végétale, ou simplement d'une haie végétale pour le lotissement de la Vallée Champion suivant le permis de lotir déjà délivré.
- sur les limites séparatives : de forme identique aux clôtures décrites précédemment pour les façades sur rue, le soubassement pourra en plus correspondre à une plaque de béton armé entre poteaux. La clôture peut également se composer d'un grillage de couleur foncée **fixé sur poteaux métalliques fins de même teinte, doublé ou non d'une haie vive, ou encore** d'un mur plein en pierres, en briques, en matériaux enduits d'une teinte en harmonie avec celle de la façade de la construction principale dans la limite de 10 mètres comptés depuis l'arrière de la construction principale et d'une hauteur limitée à 2 mètres. Au delà, la clôture devra avoir un caractère végétal dominant.

Dans les secteurs 1AUe et 1AUL, les clôtures seront de formes suivantes :

- haie vive doublée ou non d'un grillage, ou d'un barreaudage ou d'un grillage reposant sur un soubassement de 0,80 mètre de hauteur maximum en pierres, en briques rouges de Pays ou en matériaux enduits en harmonie avec la teinte de la façade de la construction principale. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,30 mètres (sauf réglementation spécifique).

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

Dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, notamment sur la base d'un parti architectural justifié et accepté par la collectivité publique, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (équipements culturels, sportifs, de loisirs, de santé, etc.) feront alors abstraction à l'ensemble des dispositions précédentes. Il en est de même pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, et lors d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins deux places par logement, et une place supplémentaire par tranche de 60 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) supplémentaire à compter de 120 m² de surface construite

- dans les opérations groupées, il sera également prévu des places supplémentaires pour l'accueil des visiteurs sur la base d'au moins 1 place pour 4 lots ou 4 logements créés

- pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- au moins 1 place par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par bureau ou service créé,

- pour les constructions à usage de commerces :

- au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale inférieure à 1000 m²,

- au moins 2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale supérieure à 1000 m²,

- pour les hôtels et les restaurants :

- au moins 1 place pour 1 chambre,

- au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

- pour les établissements de soins, de santé ou les résidences destinées aux personnes âgées :

- au moins 1 place pour 3 lits

- pour les établissements industriels et artisanaux ainsi que pour les entrepôts autres que ceux destinés à du stockage :

- au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors-oeuvre nette de construction.

De plus dans les emprises de stationnement doivent être prévus d'une part, les emplacements nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires assurant l'approvisionnement des établissements et d'autre part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement de ces mêmes véhicules.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, notamment sur la base d'un parti architectural justifié et accepté par la collectivité publique, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (équipements culturels, sportifs, de loisirs, de santé, etc.) feront alors abstraction à l'ensemble des dispositions précédentes. Il en est de même pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, et lors d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction, sur les terrains ayant une superficie d'au moins 400 m².

Les bâtiments volumineux d'activités et les aires de stockage ou de dépôt visibles depuis les voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Les parties plantées de pleine terre (engazonnées, potagères, d'agrément, etc.) occuperont au moins 30% de la surface totale du terrain.

Pour les aménagements paysagers, des essences courantes seront utilisées. Voir la liste d'essences figurant en annexe du présent règlement.

Dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, notamment sur la base d'un parti architectural justifié et accepté par la collectivité publique, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (équipements culturels, sportifs, de loisirs, de santé, etc.) feront alors abstraction à l'ensemble des dispositions précédentes. Il en est de même pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, et lors d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Le C.O.S. est fixé à 0,50 pour l'habitat.

Il n'est pas fixé de COS pour les autres constructions autorisées.

Dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, notamment sur la base d'un parti architectural justifié et accepté par la collectivité publique, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (équipements culturels, sportifs, de loisirs, de santé, etc.) feront alors abstraction à l'ensemble des dispositions précédentes. Il en est de même pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, et lors d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune à plus long terme. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation en dehors des équipements d'infrastructure autorisées à l'article 2, est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme qui devra notamment compléter les règles inscrites ci-après.

Le secteur 2AUe est voué à recevoir l'extension à plus long terme de la commune sous forme d'activités économiques dans le prolongement de la zone existante au lieu-dit "Les Terres Saint Ladre".

Le secteur 2AUh est destiné à recevoir l'extension à plus long terme de la commune sous forme d'habitat, d'équipements, de services et de bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels, en fonction du rythme d'urbanisation des secteurs 1AU. Il s'agit du secteur "Le Poirier" venant dans le prolongement de la zone 1AUh des Hayettes, des terrains situés dans la continuité du quartier du Magister au lieu-dit "Les Terres Saint Ladre", et au hameau de Castel, des terrains situés au lieu-dit "Le Jardin Niquet" et au nord-ouest de l'église.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

Article 2AU 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement autorisée.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 14 suivants, pour :

- a) les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.),

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux (dont télécoms) :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le réseau public.
- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article 2AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 2AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction non implantée à l'alignement sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Article 2AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions implantées à l'alignement seront implantées sur au moins une des limites séparatives.
- Les constructions principales non contiguës aux limites séparatives seront implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU 10 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur

Les constructions nouvelles doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Elles devront notamment prendre en compte la topographie naturelle du terrain en visant à une intégration la plus discrète possible et respectant la perception globale du secteur aggloméré de Moreuil et du hameau de Castel implantés à flanc de coteau.

La simplicité des volumes est de rigueur.

Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations

Pour les aménagements paysagers, des essences courantes seront utilisées. Voir la liste d'essences figurant en annexe du présent règlement

Section III -**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0.

Le COS ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)

Zone agricole non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle correspond à l'ensemble des terrains en cultures situés à l'extérieur du secteur aggloméré, à l'exception des terrains classés en zone N car situés au débouché de vallées sèches et présentant en cela des risques pour toutes constructions ou installations qui y seraient réalisées, ainsi que des terres agricoles occupant l'espace entre le secteur aggloméré et le bois de Moreuil sur le coteau est en raison de leur intérêt paysager majeur à l'échelle du territoire communal. Ne sont autorisées dans cette zone que des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et à l'activité agricole.

La zone A comprend un secteur Ae dans lequel, suivant la Zone de Développement Eolien définie à l'échelle de la Communauté de Communes Avre, Luce, Moreuil, l'installation d'éoliennes pourra être autorisée.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

Article A 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles (y compris d'exploitation du bois) classés ou non, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement, s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles (y compris d'exploitation du bois).
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole (y compris d'exploitation du bois), et à condition qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.
- Le changement d'affectation des constructions agricoles existantes (y compris d'exploitation du bois) implantées sur ou en continuité avec le corps de ferme, si elles sont vouées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîtes, chambre d'hôte) entrant dans le cadre de la diversification de l'exploitation agricole, sans nuisance pour l'environnement naturel et humain.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc. en dehors de l'implantation d'éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres sauf dans le secteur Ae) à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et les activités qui s'y exercent, et à condition qu'ils soient convenablement insérés au site.

- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont nécessaires à l'activité agricole.
- L'ouverture ou la création de carrières dans la mesure où elles impliquent des extractions limitées qui sont nécessaires pour assurer le marnage des terres agricoles.

En outre, dans le secteur Ae :

- Les équipements et installations liés aux énergies propres et plus particulièrement ceux liés à la transformation de l'énergie mécanique du vent dans la mesure où ils restent compatibles avec le bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Les constructions et installations agricoles, les constructions à usage d'habitation et les activités de loisirs entrant dans le cadre de la diversification de l'activité agricole seront admises dans la mesure où elles répondent à la réglementation acoustique en vigueur dans le voisinage d'un champ éolien.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, aux espaces boisés classés ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, pour :

- a) les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, éoliennes limitées à 12 mètres de hauteur sauf dans le secteur Ae, etc.),
- b) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- c) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Le long de la RD935, les accès directs sont interdits dans la mesure où ceux-ci peuvent être aménagés sur d'autres voies.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leur accès sera commun à l'accès du siège de l'exploitation.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, 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 des services de la DDASS ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement :

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Cette surface sera située en aval hydraulique de la construction et le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- Pour les nouvelles constructions, l'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des bâtiments agricoles isolés doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois, plutôt qu'au milieu des champs, etc.).
- Les nouvelles constructions isolées (en dehors d'une extension de l'existant) devront être implantées avec un retrait
 - . d'au moins 25 mètres de l'axe des routes départementales,
 - . d'au moins 10 mètres des autres voies.
- Toutes constructions, clôtures ou plantations seront implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres des rives de l'Avre.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives pour l'entretien des bâtiments et son insertion au site par un traitement paysager.
- Les constructions nouvelles supérieures à 40 m² de SHOB doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins **20 mètres** par rapport aux espaces boisés classés.

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.

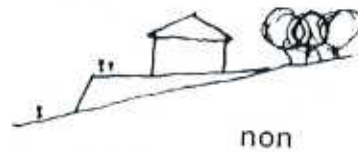
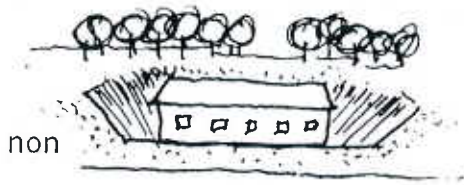
Article A 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des abris pour animaux (fermé au maximum sur 3 côtés) isolés et liés à un pâturage est limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation n'étant pas accolées à un bâtiment existant est limitée à 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel. Elle pourra être portée à 15 mètres au faîtage pour les constructions et installations venant en continuité du corps de ferme. Des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités.
- Par ailleurs, dans le secteur Ae, pour les équipements et les installations liés aux énergies propres autorisés sous conditions à l'article 2, et suivant la zone de développement éolien de la CCALM, la règle des hauteurs n'est pas réglementée.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères est annexé au présent règlement afin d'orienter les porteurs de projet vers des styles de construction adaptés à la région.

Afin de prendre en compte la topographie naturelle du terrain, après un terrassement ou un déblaiement, le niveau du sol remanié sera analogue au niveau d'origine.



Les abris pour animaux (fermé au maximum sur 3 côtés) isolés et liés à un pâturage auront un aspect bois lasuré ton brun foncé. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique semblable à celle utilisée pour le corps de l'abri. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdite.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre ...) à l'exclusion du blanc pur. Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Les briques seront de nuances rouges.

Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades). Les menuiseries peintes doivent être de couleur dénuée d'agressivité.

Les bardages en tôle non peints sont interdits. Les bâtiments et installations autorisés, situés en dehors des sièges d'exploitation, ainsi que leurs annexes seront de couleur foncée (gris, vert ou brun).

- La toiture :

Les habitations autorisées auront une toiture à deux pentes de 35° minimum. Une autre pente pourra être tolérée pour les habitations accolées à une construction existante de manière à suivre la pente existante. Pour les autres constructions, la pente de toiture sera de 15° au minimum.

- Clôtures

Les clôtures seront traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale doublée ou non d'un grillage.

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure (haie, bosquet, arbustes).

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement nécessaire à l'exploitation des installations et constructions doit être réalisé sur la propriété. Il est notamment demandé :

- au moins 2 places de stationnement par logement.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les constructions de plus de 40 m² de SHOB implantées aux champs devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles devront être bordées de haies ou de bouquet d'arbres.

Tous les talus en friche ou boisés seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et de préserver leur intérêt écologique pour la faune et la flore.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées.

Section III -**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE
ET FORESTIERE**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (ZONE N)

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et du boisement, en raison de la richesse écologique de certains espaces, ou en raison de l'existence de risques (inondations, coulées de boues, etc).

Elle correspond à l'ensemble des terrains du fond de vallée de l'Avre présentant un caractère inondable et ayant un réel intérêt environnemental, à l'exception des fermes de Saint Ribert et de Génonville et de leurs abords immédiats utilisés en terres de cultures (inscrits en zone A). Elle englobe également les terrains formant le glacis agricole situé sur le coteau est de la vallée entre le secteur aggloméré de Moreuil et les bois de Moreuil, à protéger de toute construction ou installation en raison de l'intérêt paysager de ce glacis dans la perception globale du secteur aggloméré et ses environs immédiats. Les fonds de vallée sèche débouchant à proximité des secteurs urbanisés sont également inscrits en zone N en raison des risques de coulées de boues sur ces terrains.

Elle comprend :

- Un secteur Ne correspondant à l'emprise du centre équestre où sont autorisés les bâtiments et installations liés et nécessaires au fonctionnement de cette activité dans la mesure où ils n'engendrent pas de nuisances sur l'environnement humain et naturel.
- Un secteur Nl correspondant à l'ensemble des terrains situés au lieu-dit "Les Jardins du Château" venant dans la continuité du secteur aggloméré et formant un site intéressant de découverte du milieu naturel. Le camping La Castellière au hameau de Castel est également classé en secteur Nl.
- Un secteur Nz correspondant à la partie des marais de Génonville et du coteau du Bois de Génonville inscrits en ZNIEFF et dans laquelle toute construction ou installation est interdite à l'exception des structures d'observation des milieux naturels et permettant le repérage du site.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

Article N 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

dans le secteur Ne :

- La réfection, la réparation ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 10% de la SHON initiale si elles conservent la même destination.
- La construction, l'extension et la modification de bâtiments s'ils sont voués aux activités équestres.
- Le changement d'affectation des constructions existantes si elles sont vouées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîtes, chambre d'hôte) entrant dans le cadre de la diversification des activités équestres existantes. Ce changement d'affectation ne devra pas causer de nuisance pour l'environnement naturel et humain.

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition d'être convenablement insérées au site.

dans le secteur N1 :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités culturelles, touristiques, sportives ou de loisirs, et au stationnement des véhicules dans la mesure où elles prennent en compte le caractère inondable des terrains et la sensibilité environnementale des milieux naturels.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.

dans le secteur Nz :

- L'aménagement de structures légères (huttes, signalétique, etc.) permettant l'observation de la faune et de la flore dans la mesure où elles respectent la fragilité des milieux naturels et utilisent des matériaux rappelant les milieux environnants (bois plus particulièrement).

dans le reste de la zone :

- La réfection, la réparation, l'agrandissement dans la limite de 10% de la SHON initiale des constructions existantes, et le changement de destination si celui-ci reste conforme à la vocation de la zone. Dès lors qu'une construction existante a une vocation économique, son extension peut atteindre 40 m² d'emprise au sol au maximum ou 10% de la SHON initiale (ou surface de plancher initiale), dans la mesure où les aménagements envisagés ne portent pas atteinte aux équilibres du milieu naturel dans lequel ils s'insèrent.
- L'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 40 m² d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum.
 - Par unité foncière, une construction ou installation nécessaire à l'activité de jardinage ou de pêche dans la limite de 12 m² d'emprise au sol.
 - Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
 - Les forages et les installations les abritant nécessaires à l'activité agricole dans la mesure où l'eau n'est pas destinée à la consommation d'une famille et à condition qu'ils soient convenablement insérés au site.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, aux espaces boisés classés ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, pour :

- a) les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.),
- b) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou recevoir une extension limitée à 25 m² de SHON, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- c) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Section II -**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article N 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Le long de la RD935, les accès directs sont interdits dans la mesure où ceux-ci peuvent être aménagés sur d'autres voies.

Article N 4 - Desserte par les réseaux**Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public. Il est rappelé que les forages sont autorisés dans la mesure où l'eau ainsi prélevée n'est pas destinée à l'usage d'une famille et que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme sont respectées.

Assainissement :

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'au moins 250 m² libre d'un seul tenant libre de toute construction et aménagement, et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Cette surface sera située en aval hydraulique de la construction et le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- Pour les constructions nouvelles, l'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales et de la voie ferrée, et avec un recul d'au moins 10 mètres de l'emprise des autres voies.

Toutes constructions, clôtures ou plantations seront implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres des rives de l'Avre en amont du pont de Morisel, et avec un retrait d'au moins 3,25 mètres en aval du pont de Morisel.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions supérieures à 12 m² d'emprise au sol doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions supérieures à 40 m² de SHOB doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins **20 mètres** par rapport aux espaces boisés classés.

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 des constructions

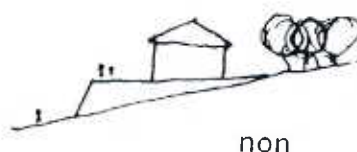
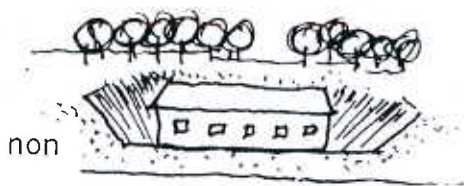
La hauteur des constructions ou installations nécessaires à l'activité de jardinage ou de pêche est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des abris pour animaux liés à un pâturage est limitée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions nouvelles autorisées est limitée à 7 mètres au faîtage, mesurés à partir du sol naturel.

Article N 11 - Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Afin de prendre en compte la topographie naturelle du terrain, après un terrassement ou un déblaiement, le niveau du sol remanié sera analogue au niveau d'origine.



La simplicité des volumes est de rigueur. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères est annexé au présent règlement afin d'orienter les porteurs de projet vers des styles de construction adaptés à la région.

• Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Les sous-sols apparents seront traités avec autant de soin que les façades des constructions.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les façades seront réalisées en utilisant une teinte unique. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades). Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuances rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Les bardages en tôle non peints sont interdits. Les bâtiments et installations autorisées ainsi que leurs annexes utilisant des bardages seront de couleur foncée (gris, vert ou brun).

- Annexes et dépendances

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Les toitures doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et seront végétale (type haies) composées d'essences courantes. Elles pourront s'accompagner d'un grillage vert posé sur poteau à profilé fin ou d'un muret en soubassement utilisant des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

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

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les constructions de plus de 40 m² implantées aux champs devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles pourront être bordées de haies ou de bouquet d'arbres.

Tous les talus en friche ou boisés seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et de préserver leur intérêt écologique pour la faune et la flore.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ANNEXES DOCUMENTAIRES

GLOSSAIRE

- AFFOUILLEMENT
- ALIGNEMENT
- ANNEXE
- BAIES
- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)
- COMBLE
- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)
- DEPOT DE MATERIAUX
- DEROGATION
- DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)
- EMPLACEMENT RESERVE (ER)
- EMPRISE AU SOL
- EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE
- ESPACES BOISES CLASSES (EBC)
- EXHAUSSEMENT
- ILOT
- IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- INSTALLATIONS CLASSEES
- LOTISSEMENT
- OPERATION GROUPEE
- SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)
- SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE (SHON)
- UNITE FONCIERE
- VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)
- ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)
- ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERÉ (ZAD)

AFFOUILLEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme)

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation, si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et, si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

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

Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne laissant pas figurer au tableau des servitudes annexé au PLU ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du PLU, toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

ANNEXE

On considère comme annexe à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un usage secondaire en complément de celui-ci. Il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardin, d'un appentis, d'une petite construction destinée à masquer une cuve de gaz, etc.

BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Il convient d'entendre par baie principale, l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclairement d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies ne répondant pas à ces caractéristiques, seront considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

- les jours de souffrance au sens du Code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 mètres à rez-de-chaussée et 1,90 mètre à l'étage) ;

- les baies desservant des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagement, ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale) ;

- les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies répondant à la définition de baies principales.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

(Articles L.112-1, L.123-1, R.112-1, R.123-22, L.332-1 et R.332-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il correspond au rapport entre la surface de plancher hors-oeuvre nette (SHON) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (unité foncière).

Exemple :

Sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,50, il pourra être construit :

$1\,000 \times 0,50 = 500$ m² de plancher hors-oeuvre nette.

COMBLE

Surcroît d'espace au-dessus du dernier étage d'une construction, de hauteur inférieure à un étage dans sa partie la plus basse.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut, par voie d'expropriation.

DEPOT DE MATERIAUX

Ensemble de matériaux ou objets encombrants emmagasinés, sans couvert, dans un terrain, en particulier dans une cour ou un jardin.

DEROGATION

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (cf. Titre 1 - Article 4).

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Une collectivité publique ou un organisme agréé possédant un droit de préemption peut acquérir en priorité un terrain que le propriétaire souhaite vendre.

Le DPU est institué par délibération du Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) d'un PLU approuvé ou sur tout ou partie d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'il y a droit de préemption, le vendeur doit faire connaître son intention de vendre au bénéficiaire du droit de préemption (commune, département, Etat, ...), en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire du droit de préemption se prononce en faveur ou non de cette acquisition.

Le terrain peut alors être acquis au prix fixé après accord amiable entre le vendeur et le titulaire du droit de préemption ; à défaut le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme.

EMPLACEMENTS RESERVES

(se reporter à l'Article L.123-9 du Code de l'urbanisme).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation de sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le PLU est opposable au tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire du terrain, qu'il soit procédé à son acquisition.

La date de référence de l'opposabilité au tiers du PLU, correspond au plus récent des actes approuvant, révisant ou modifiant le PLU faisant apparaître la zone dans laquelle est située l'emplacement réservé.

La collectivité ou le service au bénéfice duquel le terrain est réservé, doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation saisi par le propriétaire, la collectivité ou le service public, fixe le prix du terrain et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée par le propriétaire à l'autorité compétente.

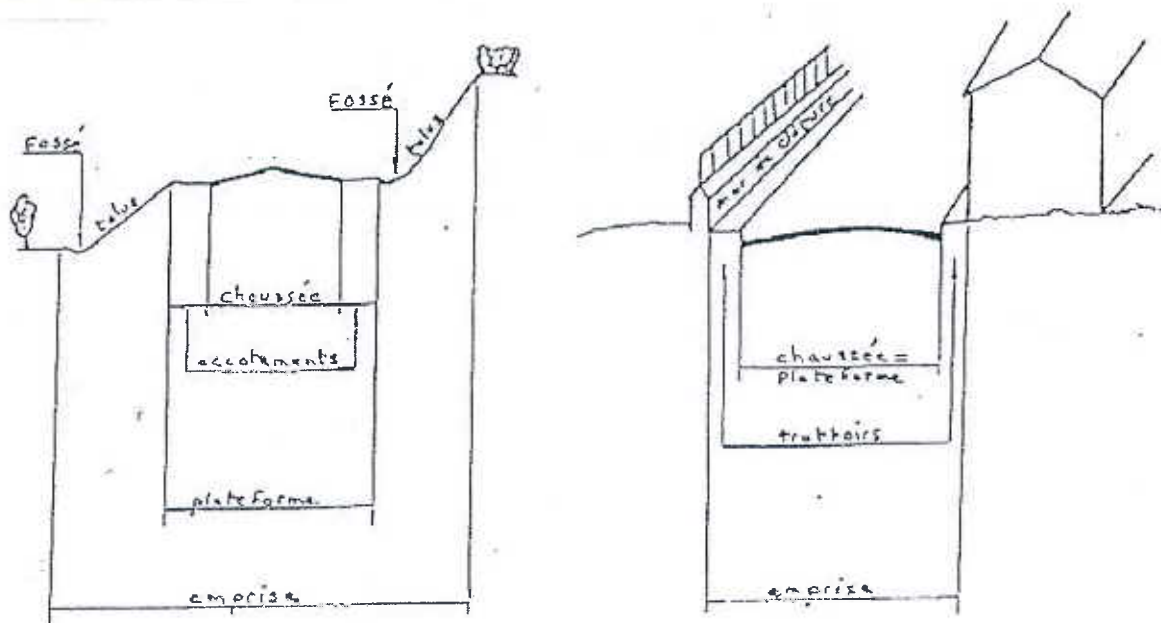
Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

EMPRISE AU SOL

Projection du bâtiment sur le sol.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE



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

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

(se reporter à l'Article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier (*article L.311-1 nouveau Code forestier*).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier (*livre I nouveau code forestier*)
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 (*article L.222-1 nouveau code forestier*)
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

EXHAUSSEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme)

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

ILOT

Plusieurs parcelles formant une même propriété ou non et concernées par une opération d'ensemble impliquant la création d'au moins une voie ouverte à la circulation publique (voie publique ou privée).

IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Elle est entendue comme la distance observée entre tous points du bâtiment et les limites du terrain (limites latérales et fond de parcelle) sur lequel le bâtiment s'implante.

INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, etc..., entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération de la qualité des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie, etc...

LOTISSEMENT

(Se reporter à l'Article L.315-1 et suivants et à l'Article R.315-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour objet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée, n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est considérée comme une opération d'aménagement et est subordonnée à une autorisation préalable.

Lorsqu'un PLU a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Les règles de PLU s'appliquent alors.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3 du Code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

OPERATION GROUPEE

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radio-électriques, etc...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que les procédures d'institution ont été accomplies. Ces servitudes sont incorporées au PLU et y figurent en annexe.

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE (SHON)

(Articles L.112-7 et R.112-2 du Code de l'urbanisme)

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors-oeuvre brute, SHOB) déduction faite des surfaces de plancher hors-oeuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageable pour l'habitation ou pour des activités professionnelles,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée (porche, etc...),
- des bâtiments ou partie de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production,

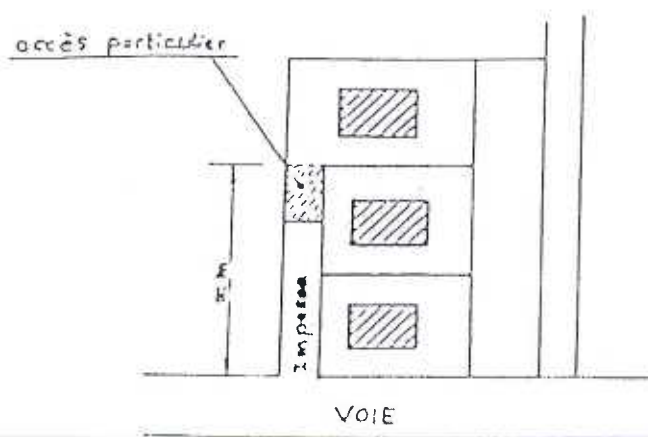
- dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux dans la limite de 5 m² par logement,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des trois premiers points ci-dessus.

UNITE FONCIERE

Parcelles cadastrales contiguës, clôturées ou non, appartenant à un même propriétaire.

VOIE EN IMPASSE

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à x mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, accès secours/incendie, etc...).



VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

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

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

(Article L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation

- de construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services,
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure ZAC apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

(Article L.212-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle la collectivité possède un droit de préemption sur les terrains pouvant être exercé pendant une période de quatorze ans à compter de la publication de l'acte créant la zone.

Les ZAD sont créées par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

EXTRAITS DU CODE CIVIL

ARTICLE 646

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

ARTICLE 647

Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception portée à l'article 682.

ARTICLE 648

Le propriétaire qui veut se clore perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.

ARTICLE 663

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins des dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers où les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou établi à l'avenir, doit avoir au moins trente deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt six décimètres (huit pieds) dans les autres.

ARTICLE 675

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

ARTICLE 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

ARTICLE 677

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez de chaussée, et à dix neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

ARTICLE 678 : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

ARTICLE 679 : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

ARTICLE 682 Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés, et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

LISTE D'ESSENCES COURANTES A UTILISER

Cette liste n'est pas exhaustive, elle a pour but d'orienter les porteurs d'un projet d'aménagement vers la plantation d'essences qui contribuent à la préservation des caractéristiques paysagères du secteur. Elle est annexée au règlement du P.L.U. et complétée par le cahier de recommandations architecturales lui-même annexé au règlement du P.L.U.

Elle ne concerne que les arbres et les arbustes, c'est-à-dire les éléments paysagers les plus visibles depuis l'espace public, notamment ceux utilisés pour former les clôtures. Les clôtures participent largement à l'ambiance d'une rue, d'un îlot et même d'un quartier.

En conséquence, la liste proposée distingue la strate arbustive de la strate "arbres".

I - STRATE "ARBRES", ESSENCES PRECONISEES :

Arbres de grande taille :

Chêne, Hêtre, Châtaignier, Marronnier, Noyer, Merisier, Erable plane, Aulne, Tilleul, Frêne, Peuplier Tremble, Saule.

Arbres de taille moyenne :

Bouleau, Sorbier, Robinier faux acacia, Arbres fruitiers (Cerisiers, Pommiers, Poiriers, Pruniers en particulier), Charme, Erable champêtre.

II - STRATE "ARBUSTIVES", ESSENCES PRECONISEES :

Arbustes champêtres à feuilles caduques :

Erable champêtre, Charme, Noisetier, Prunellier, Fusain, Sureau, Viorne, Cornouiller.

Arbustes de parcs et jardins à feuilles caduques :

Seringat, Forsythia, Groseillier fleurs, Spirée, Weigela.

Arbustes à feuilles persistantes :

Troène, Buis, Houx, Mahonia, If, Chèvrefeuille.

Arbustes à feuilles marcescentes (feuilles sèches permanents tout l'hiver) :

Charmille.

En fonction de l'exposition du terrain à planter, d'autres essences peuvent être utilisées telles que : mimosa, hortensia, laurier-rose, laurier-cerise.

LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

(au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et suivant leur identification sur les plans de découpage en zones)

Le Plan Local d'Urbanisme de Moreuil identifie certains éléments isolés du paysage qu'il convient de préserver, au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, en raison de leur intérêt dans la structure paysagère du territoire communal.

Ces éléments sont repérés sur chacun des 3 plans de découpages en zones du territoire. A l'article 13 du règlement de chaque zone concernée par la présence d'au moins un de ces éléments de paysage à préserver, est rappelé le principe de préservation souhaité et les possibilités de modification autorisées.

Les éléments de paysage à préserver ainsi identifiés sont :

- L'ensemble des haies plantées ou identifiées à la suite du remembrement de 1996 (voir également plans de remembrement pour plus de détails).
- Haie existante le long de la ruelle Longue, venant "chapeauter" la partie sud-est du hameau de Castel.
- Ancien mur de clôture du parc de l'ancien château et plantations d'arbres ou arbustes venant en accompagnement, le tout marquant l'entrée de ville sud-est de Moreuil le long de la RD935.
- Arbre isolé remarquable (hêtre pourpre) situé sur la parcelle n°357, rue de la Fontaine.

Commune de MOREUIL

DDE de la Somme

Révision du Plan d'Occupation des Sols



CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Denis GABBARDO – Architecte DPLG, urbaniste

Mai 2000

SOMMAIRE

Préambule	2	3^{ème} partie : Recommandations paysagères.....	17
1^{ère} partie : Principes généraux, méthodologie	3	I. Plantations, aménagements extérieurs.....	17
A. Architecture traditionnelle, architecture contemporaine.....	3	A. Aménagements extérieurs.....	17
B. Réhabilitation.....	3	B. Arbres et haies.....	17
C. Extensions.....	3	C. Accompagnement végétal des bâtiments d'exploitation agricole.....	19
2^{ème} partie : Recommandations architecturales	5	II. Clôtures	19
I. Implantation sur le terrain, typologies	5	Annexes.....	21
A. Le contexte.....	5	A. Définitions.....	21
B. Recommandations.....	6	B. Bibliographie	22
II. Volumétrie	10		
A. Volumétrie générale.....	10		
B. Volume principal.....	10		
C. Volumes secondaires.....	10		
D. Toitures.....	10		
III. Composition des façades, percements	11		
A. Rythmes.....	11		
B. Pignons.....	11		
C. Commerces.....	11		
D. Volets.....	11		
IV. Matériaux, modénatures.....	13		
A. Parements extérieurs.....	13		
B. Garde-corps.....	13		
C. Réhabilitation.....	13		
V. Couleurs	13		
VI. Eléments techniques	15		
A. Ordures ménagères.....	15		
B. Antennes.....	15		
C. Coffrets.....	15		

Préambule

Le rôle de ce cahier de recommandations architecturales est de compléter le règlement du POS en explicitant certains des objectifs poursuivis par la commune en matière d'architecture et d'urbanisme.

Il rassemble un certain nombre de prescriptions, de principes, destinés à orienter la conception des bâtiments neufs ou les interventions sur les bâtiments existants.

Les recommandations qu'il contient ont été établies conformément au règlement du POS. Si malgré tout, des interprétations du cahier de recommandations architecturales divergeant du règlement se faisaient jour, ce serait ce dernier qui s'appliquerait.

Les prescriptions données dans ce document sont des recommandations générales qui doivent être adaptées au contexte particulier de chaque projet.

1^{ère} partie : Principes généraux, méthodologie

A. Architecture traditionnelle, architecture contemporaine

De nos jours, la plupart des constructions dans le secteur de la maison individuelle sont réalisées dans un style régional plutôt que dans une architecture d'expression contemporaine. Ces deux choix ne sont pourtant pas antinomiques puisque la création architecturale actuelle offre de nombreux exemples de réinterprétations contemporaines des architectures régionales.

Construire dans un style régional suppose une prise en compte effective des caractéristiques de l'architecture régionale. Même si celles-ci sont éventuellement adaptées, "réécrites", de façon à tenir compte des nouvelles sensibilités, de nouveaux besoins ou/et de nouvelles techniques.

De fait, la réinterprétation des styles régionaux a lieu à chaque fois que l'on construit un bâtiment neuf puisque ce ne sont que certains éléments de l'architecture régionale qui sont repris, adaptés et réalisés avec des techniques différentes de celles du passé. Qui pourrait confondre une maison récente avec une architecture traditionnelle du début du siècle, ou de la première après-guerre ? Ce serait d'ailleurs avoir une conception bien limitée de l'architecture et de notre sens créatif que de vouloir recopier à l'identique de telles constructions.

Cependant, si la copie conforme n'est pas aujourd'hui réalisable, ni même souhaitable, il importe, si l'on veut construire dans un style reprenant certaines caractéristiques de l'architecture régionale, de ne pas contredire les autres. Le cahier de recommandations architecturales ainsi que le règlement du POS définissent un certain nombre de prescriptions orientées en ce sens.

Les architectures reprenant un style d'une autre région sont, dans cette optique à proscrire. Elles sont généralement la simple introduction d'un événement hors de propos dans un contexte appelé à se constituer sur le long terme et qui n'a pas été préparé à les accueillir.

L'architecture contemporaine représente quand à elle une ouverture sur l'avenir. Elle doit être pensée dans le souci du respect du contexte urbain et paysager. Dans cette perspective, elle est en mesure de révéler les conditions de notre vie actuelle et de les transmettre aux générations futures comme elle l'a fait à chaque époque. Les cathédrales aussi, ont fait partie, à leur époque, de l'architecture contemporaine.

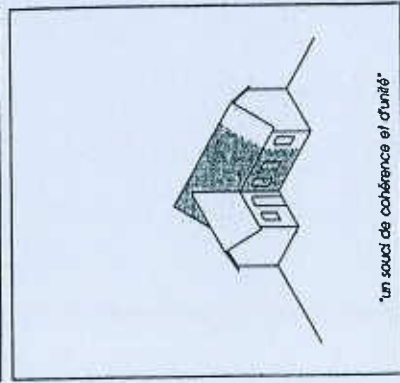
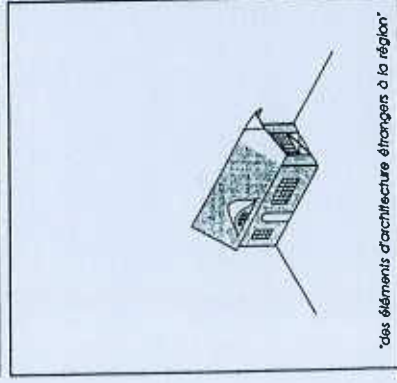
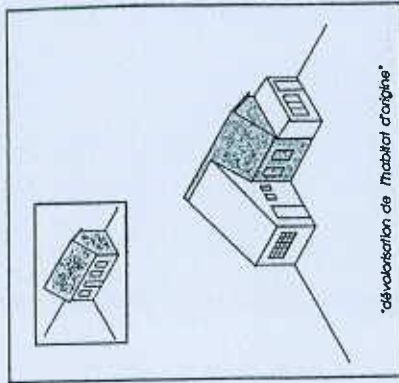
B. Réhabilitation

Avant la réalisation d'un projet de réhabilitation, il est indispensable de comprendre les principes d'organisation et de composition du bâtiment existant, les rythmes et les axes structurant des façades, la hiérarchie des volumes. Ce sont principalement ces caractéristiques qui dicteront l'aspect des interventions à réaliser, sauf dans les cas assez rares où l'ampleur de la réhabilitation permet d'envisager de modifier l'aspect d'ensemble du bâtiment.

C. Extensions

Une extension peut avoir autant d'impact sur son environnement qu'une construction sur un terrain non bâti. La conception et la réalisation de ces extensions devront donc être aussi soignées que celles d'un bâtiment principal.

Les extensions doivent être en cohérence avec le bâtiment principal. La solution la plus simple est la continuité des volumes et des matériaux. D'autres solutions marquant la différence de nature entre existant et extension peuvent néanmoins être développées. Les contrastes apportés ne doivent pas, dans ce cas, contredire les caractéristiques du bâtiment principal ou en brouiller la lecture.



Les principes généraux à respecter lors de l'élaboration d'un projet de construction

Analyser l'environnement végétal et bâti. En tenir compte lors de l'élaboration du projet de construction.

Lorsque la construction projetée est de style traditionnel ne pas utiliser d'éléments qui contredisent les caractéristiques de ce style.

Avant d'engager un projet de réhabilitation, comprendre l'architecture et les principes de composition du bâtiment existant.

Les extensions doivent être en cohérence avec le bâtiment principal.

2ème partie : Recommandations architecturales

I. IMPLANTATION SUR LE TERRAIN, TYPOLOGIES

A. Le contexte

1. L'architecture urbaine ancienne

L'architecture du centre de la commune est essentiellement constituée de maisons de ville d'un ou deux niveaux. Ces constructions sont généralement implantées d'une limite latérale à l'autre, à l'alignement des voies, c'est-à-dire sur la limite entre espace public et terrain privé. Le matériau dominant est la brique.

Ces caractéristiques donnent au centre de Moreuil une homogénéité qu'il est important de préserver puisque c'est en grande partie elle qui détermine la particularité du centre ancien par rapport aux extensions plus récentes.

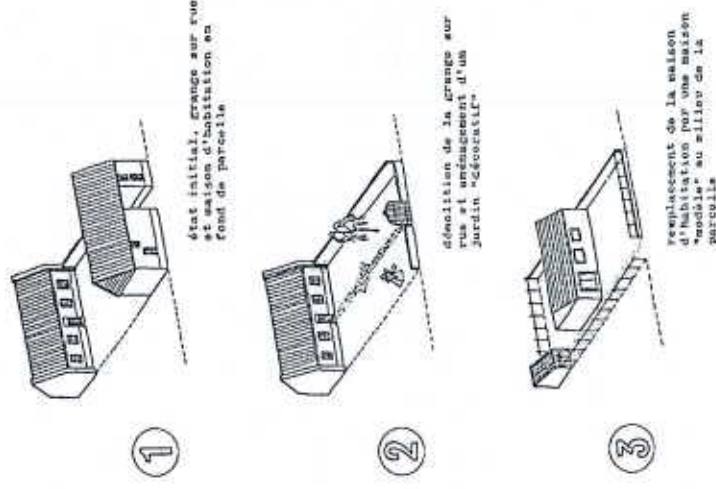
Les constructions datent pour la plupart des reconstructions des deux dernières guerres. Elles reprennent un certain nombre des caractéristiques de l'architecture traditionnelle comme les proportions des fenêtres, les lucarnes, le traitement des encadrements de baies par des appareillages de maçonnerie, d'autres éléments de modénature tels que les bandeaux...

Cependant, on trouve à Moreuil une assez grande diversité architecturale, même au centre de la commune. Cette diversité doit pouvoir continuer à s'exprimer à condition qu'elle ne se traduise pas par un appauvrissement de la qualité architecturale ni par une fragilisation des qualités actuelles du tissu urbain.

2. Le tissu et les typologies rurales

Le tissu rural traditionnel que l'on rencontre à Castel, caractéristique des villages de la Somme, est constitué d'un parcellaire en lanières relativement larges et d'un double alignement de constructions séparées par une cour : les granges à l'alignement sur rue, les habitations à l'alignement secondaire sur cour. Des dépendances peuvent être implantées sur les limites latérales entre grange et habitation. Des jardins potagers et des vergers s'étendent au-delà de la maison d'habitation. Des parcelles libres, plus ou moins nombreuses selon les rues, s'intercalent entre les parcelles construites.

Ce tissu traditionnel est fragile. N'ayant plus d'utilisation précise, les granges ne sont plus entretenues et se dégradent pour être finalement détruites. C'est ensuite au tour de la maison d'habitation de se dégrader et de disparaître pour laisser la place à une maison individuelle provenant généralement du catalogue d'un constructeur. Cette nouvelle construction est, la plupart du temps, implantée à l'emplacement de l'ancienne cour sans toucher les limites latérales de la parcelle. On aboutit alors à la négation complète de la typologie traditionnelle qui peut entraîner, à long terme, la destruction de la forme du village traditionnel.



Destruction du tissu traditionnel¹

¹ Il faut sauver l'habitat rural picard, CAUE de la Somme, 1988.

B. Recommandations

1. Implantation par rapport à la voie publique

L'implantation des constructions doit être étudiée en fonction des constructions environnantes. Entre plusieurs choix possibles, on privilégiera celui qui permettra de préserver ou de renforcer la qualité des tissus urbains existants.

Implanter les constructions annexes à l'alignement permet de réduire le linéaire de mur de clôture éventuellement à construire sur rue.

2. Implantation par rapport aux limites latérales

L'implantation de la construction sur une limite latérale permet de limiter le fractionnement des espaces extérieurs.

Il est généralement préférable de s'implanter en s'adossant aux constructions édifiées en limite sur les fonds voisins de façon à masquer les façades aveugles.

3. Adaptation au sol, terrains en pente

Il est important de préserver les caractéristiques géographiques du site dans lequel on construit car ce sont elles qui le distinguent en premier lieu d'autres endroits et qui souvent lui donnent ses qualités les plus intéressantes. La préservation du site passe tout d'abord par la préservation de sa topographie et ce seront donc les constructions qui devront s'adapter au relief et non le contraire. Les niveaux du terrain naturel doivent être préservés et des terrassements réalisés que s'ils sont indispensables au fonctionnement des activités autorisées sur le terrain.

La pente du terrain peut être exploitée en créant des demi-niveaux dans les bâtiments et en étagant les terrasses extérieures.

Comment la maison peut-elle utiliser le terrain ?

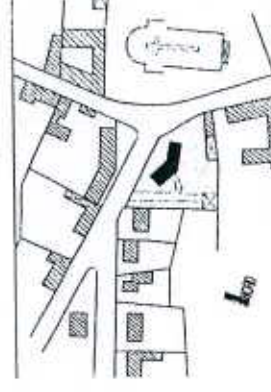
Il n'y a pas de solution unique : il faut tirer le meilleur parti du site pour s'implanter. La position prise par la maison sur le terrain détermine l'usage possible des jardins. Elle est également importante par rapport à l'organisation des autres maisons qui forment la rue.



Une implantation en milieu de parcelle ne permet pas toujours de rentabiliser la surface du terrain et laisse un jardin de devant largement ouvert aux regards.



Une implantation en limite de propriété permet d'avoir un plus grand jardin et préserver l'intimité à l'arrière de la construction.



Dans le cas présent, une implantation du garage en fond de parcelle n'est pas une bonne solution parce qu'elle implique la création d'une voie carrossable importante donc chère. De plus, elle réduit la surface du jardin et rend difficile la création d'une terrasse.



Cette nouvelle implantation tient compte de la forme de la parcelle. La vue sur l'église est privilégiée. Le garage est attenant à la maison, son accès évite toutefois le carrefour. La terrasse peut bénéficier d'un bon ensoleillement.

4. Maisons mitoyennes

La construction de maisons accolées permet de disposer quasiment des mêmes commodités que celles de maisons isolées avec une surface de terrain moindre.

Avec un traitement adéquat des séparations entre parcelles (murs ou haies denses de plus de 1,60 m de hauteur à proximité des maisons) l'intimité des prolongements extérieurs de la maison peut être préservée.

5. Stationnement des véhicules

Les rampes d'accès des garages en sous-sol ont rarement un aspect esthétique satisfaisant. Ces rampes gèlent par ailleurs une surface de terrain importante et coupent la plupart du temps le terrain en deux parties.

Par contre, les accès à niveau peuvent être aménagés avec un minimum de moyens et d'emprise : deux bandes en dur correspondant aux roues suffisent, le reste du terrain peut-être végétalisé. Les accès des véhicules peuvent alors être utilisés à d'autres fins : on peut par exemple y installer des sièges, les enfants peuvent y jouer...

D'autre part, les garages situés à rez-de-chaussée peuvent être utilisés plus facilement comme atelier ou remise de jardin, ils sont plus facilement accessibles que les garages enterrés.

Quelques caractéristiques dominantes de l'architecture régionale

Des bâtiments implantés en limite de propriété à l'alignement de la rue.

Des volumétries simples. Des plans généralement rectangulaires.

Des lucarnes plus hautes que larges.

Des appareillages maçonnés apparents et travaillés.

Une dominante de brique.

Des percements de dimensions variées (de l'oculus à l'entrée charretière) et disposés de façon régulière.

Des toits à deux pentes comprises entre 30 et 45°.

L'implantation et les typologies

Respecter les principes d'implantation qui structurent la partie de la ville où sera construit le futur bâtiment.

Adosser les nouvelles constructions aux constructions implantées en limite sur les fonds voisins.

Implanter les garages à rez-de-chaussée plutôt qu'en sous-sol.

Les constructions doivent prendre en compte la topographie naturelle du terrain et s'y adapter.

II. VOLUMETRIE

A. Volumétrie générale

Les compositions et les volumétries simples doivent être privilégiées pour les constructions courantes sauf dans le cas de recherches architecturales particulières.

La volumétrie des constructions doit s'harmoniser avec le paysage de la rue.

Les loggias en pignon sont à éviter.

B. Volume principal

1. Façades

Les façades principales auront dans la mesure du possible plus de 3,00 m de hauteur.

2. Maisons à étage(s)

Les maisons à étage permettent des configurations de l'espace plus variées : doubles hauteurs, mezzanines... Elles ont, à surface égale, une emprise moindre que les maisons sur un seul niveau. Elles permettent donc de préserver un jardin plus vaste.

C. Volumes secondaires

Les volumes secondaires seront de préférence orthogonaux aux volumes principaux sauf lorsque les caractéristiques du terrain ou du bâti environnant justifient d'autres dispositions.

D. Toitures

Les rampants opposés d'une toiture à deux pentes doivent avoir, en règle générale, la même pente et si possible la même longueur.

Les toitures se prolongeant jusqu'au sol sont proscrites.

Les fenêtres de toiture (type Velux) encastrées seront préférées à celles en saillie. On évitera leur emploi systématique. L'emploi de lucarnes est recommandé. La hauteur de ces dernières ne devrait généralement pas ou peu dépasser la demi-hauteur du versant de la toiture.

Les rives de toiture feront l'objet d'un dessin soigné.

Les gouttières et descentes seront de préférence métalliques.

Les toitures des locaux sur lesquels on peut avoir une vue plongeante (rez-de-chaussée ou locaux enterrés) doivent être traitées comme une cinquième façade et recevoir un traitement minéral ou végétal approprié.

III. COMPOSITION DES FAÇADES, PERCEMENTS

A. Rythmes

Il convient de tenir compte des constructions voisines pour définir le rythme des percements d'une façade.

B. Pignons

Il est recommandé de les construire en brique ou de les revêtir d'un essentage en bois.

C. Commerces

Une unité sera recherchée entre les devantures de commerces et le reste de la façade de l'immeuble. Cette unité peut être favorisée par :

- l'utilisation d'un même matériau ;
- le respect des axes des percements et des proportions ;
- le traitement du bandeau publicitaire avec un minimum de surépaisseur.

Les auvents fixes doivent être évités.

La taille des enseignes en drapeau ne devrait pas excéder 60 x 60 cm.

D. Volets

Les coffres de volets roulants apparents à l'extérieur sont interdits pour les constructions neuves. Il sont fortement déconseillés pour les constructions anciennes.

La volumétrie et les façades

Eviter les volumétries complexes lorsqu'elles ne se justifient pas par une recherche architecturale particulière.

Dans le cadre d'opérations de transformation respecter les principes de composition des façades existantes.

Organiser les différents éléments situés en toiture (lucarnes, fenêtres de toiture...) en fonction de la façade.

Les coffres de volets roulants apparents à l'extérieur sont interdits pour les constructions neuves. Il sont fortement déconseillés pour les constructions anciennes.

IV. MATERIAUX, MODENATURES

A. Parements extérieurs

La brique rouge est le matériau de construction le plus caractéristique de la région. Elle est durable et économique à long terme puisqu'elle se passe d'enduit et de ravalement. Sa texture et son module animent les parois qu'elle compose et les rendent plus riches et plus chaleureuses que les surfaces enduites qui comparativement restent plates et neutres. Pour ces raisons, il est fortement recommandé d'utiliser la brique comme matériau de construction.

La brique utilisée dans la Somme est une brique rouge de teinte relativement homogène. Il conviendra d'utiliser une brique de même type et notamment de proscrire les briques dont l'aspect flammé est trop marqué et tout particulièrement les briques beige flammé.

Les édifices techniques des concessionnaires seront de préférence réalisés en brique dans les parties de la commune où ce matériau est présent.

B. Garde-corps

Les garde-corps en serrurerie dessinés en fonction des particularités des bâtiments sont généralement préférable aux garde-corps préfabriqués choisis sur les catalogues des fabricants de profilés.

L'usage du verre fumé est à proscrire pour les garde-corps.

C. Réhabilitation

Les éléments de modénature (corniches, encadrements de baies, appareillages de briques...) doivent être préservés lors des opérations de réhabilitation.

V. COULEURS

Généralement, le but recherché dans le choix des couleurs doit être d'assurer la meilleure intégration possible des constructions dans leur environnement urbain ou naturel.

La palette des couleurs à Moreuil est à dominante de tons ocre rouge, terre, ocre jaune, gris. Elle exclut les teintes vives et se situe généralement dans des nuances moyennes pour les éléments de construction les plus importants (murs, toiture), avec des nuances plus claires pour les menuiseries extérieures et certains éléments de modénature.

On veillera à respecter les caractéristiques de l'environnement bâti dans le choix des couleurs des constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une réhabilitation.

Des tons plus clairs pourront éventuellement être choisis pour des bâtiments se détachant sur un fond clair par exemple sur un fond de ciel.

Les matériaux, les modénatures, les couleurs

Construire en brique ou utiliser la brique pour des parties de la construction.

En règle générale, privilégier les tons moyens proches du ton de la brique aux tons clairs.

Respecter les modénatures existantes lors des opérations de réhabilitation.

VI. ELEMENTS TECHNIQUES

A. Ordures ménagères

Les containers d'ordures ménagères doivent être rangés dans un local fermé.
Le garage peut par exemple être dimensionné pour les accueillir.

B. Antennes

Sauf impossibilité technique, les paraboles de réception satellite seront localisées coté jardin ou au sol par ordre de préférence.

La mise en place de plus d'une parabole par logement est proscrite.

C. Coffrets

On veillera à prévoir un emplacement permettant une bonne intégration des coffrets EDF-GDF dans les murs de clôture ou les façades.

Les éléments techniques

Sauf en cas d'impossibilité technique, positionner les antennes de façon à ce qu'elles soient invisibles depuis la voie publique.

Sauf en cas d'impossibilité technique, enterrer les citernes de gaz.

3^{ème} partie : Recommandations paysagères

I. PLANTATIONS, AMENAGEMENTS EXTERIEURS

A. Aménagements extérieurs

Permettre la meilleure infiltration possible des eaux de pluies en réduisant la superficie des revêtements imperméables.

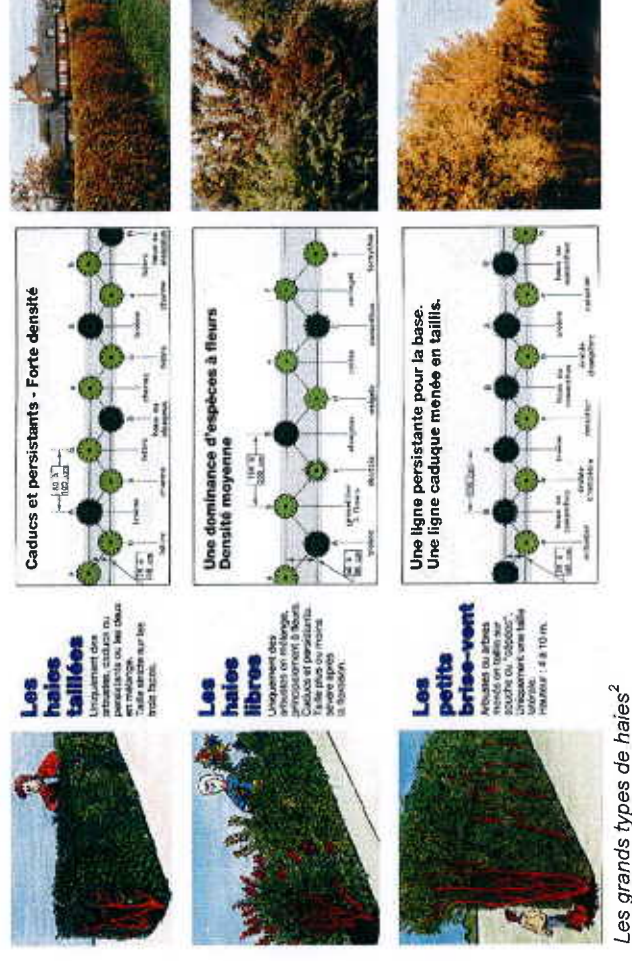
B. Arbres et haies

Les arbres et haies seront majoritairement constitués d'espèces du pays à caractère champêtre. Cette dominante sera complétée par des espèces plus horticoles, à fleurs et à fruits.

Il faudra éviter la plantation d'un trop grand nombre d'espèces différentes sur un même terrain et prévoir l'emplacement des arbres de haute tige en fonction de leur taille et du volume de leur frondaison à maturité.

Les haies vives seront préférées aux haies taillées.

Les limites du terrain seront plantées en majorité d'essences régionales. Les espèces les plus ornementales seront localisées vers l'intérieur du jardin.



² Dominique SOLTNER, Arbres et haies pour la Somme, CAUE de la Somme, 1987.

Les tableaux qui suivent donnent les principales espèces d'arbres et d'arbustes utilisables de façon isolée ou pour la création de haies :

Esèce	Nom latin	Haie taillée	Haie libre	Pett brise vent	Arbre de haut iet
Arbres de grande taille					
1	Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>		X	X
2	Chêne rouge	<i>Quercus borealis</i>		X	X
3	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>		X	X
4	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	X	X	X
5	Aulne cordé	<i>Alnus cordata</i>		X	X
6	Merisier	<i>Prunus avium</i>		X	X
7	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>		X	X
8	Erable plane	<i>Acer platanoïdes</i>		X	X
9	Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>		X	X
10	Robinier	<i>Robinia pseudoacacia</i>		X	X
11	Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>		X	X
Arbres de taille moyenne					
12	Bouleau	<i>Betulus verrucosa</i>		X	
13	Sorbier	<i>Sorbus aucuparia</i>		X	
14	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	X	X	
15	Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	X	X	
Arbustes champêtres à feuilles caduques					
16	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	X	X	
17	Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	X	X	
18	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	X	X	
19	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	X	X	
20	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	X	X	
21	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	X	X	
22	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>		X	
23	Néflier	<i>Mespilus germanica</i>		X	

Espèce			Utilisation		
Nom français	Nom latin	Haie taillée	Haie libre	Petit brise vent	Arbre de haut jet
Arbustes horticoles à feuilles caduques					
24 Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>		X		
25 Groseillier à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>		X		
26 Rosier rugueux	<i>Rosa rugosa</i>		X		
27 Spirée	<i>Spirea Vanhouttei</i>		X		
28 Buddleia	<i>Buddleia davidii</i>		X		
29 Seringat	<i>Philadelphus coronarius</i>		X		
30 Cytise	<i>Laburnum anagyroides</i>		X		
31 Deutzia	<i>Deutzia scabra</i>		X		
32 Symphorine	<i>Symphoricarpos rivularis</i>		X		
33 Weigela	<i>Weigela</i>		X		
Arbustes à feuilles persistantes					
34 Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	X	X		
35 Troène	<i>Ligustrum atrovirens</i>	X	X		
36 Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	X	X		
37 Osmanthe	<i>Osmanthus heterophyllus</i>	X	X		

C. Accompagnement végétal des bâtiments d'exploitation agricole

- **RECÉPER** les arbustes caducs dès le second hiver ;
- **MONTER** progressivement la haie par des tailles énergiques deux fois par an, pour éviter le dégarnissage de la base.



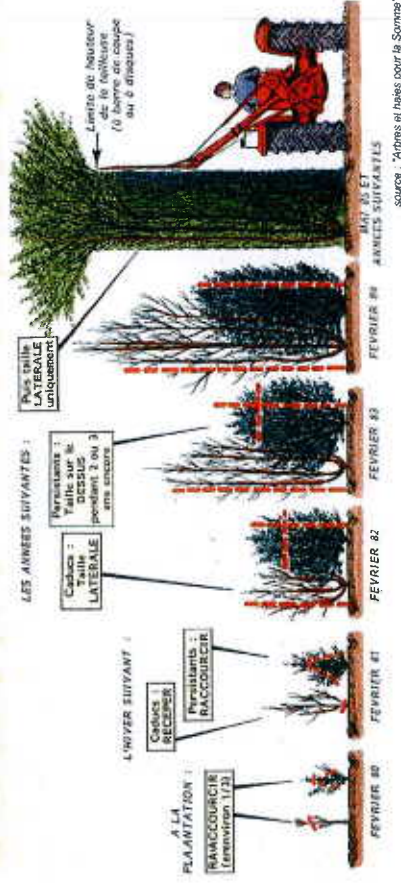
haies libres

- **RECÉPER** les arbustes caducs dès le second hiver ;
- **CONTENIR** la haie par des tailles après floraison, en taillant plus sévèrement les espèces vigoureuses risquant d'étouffer les autres.



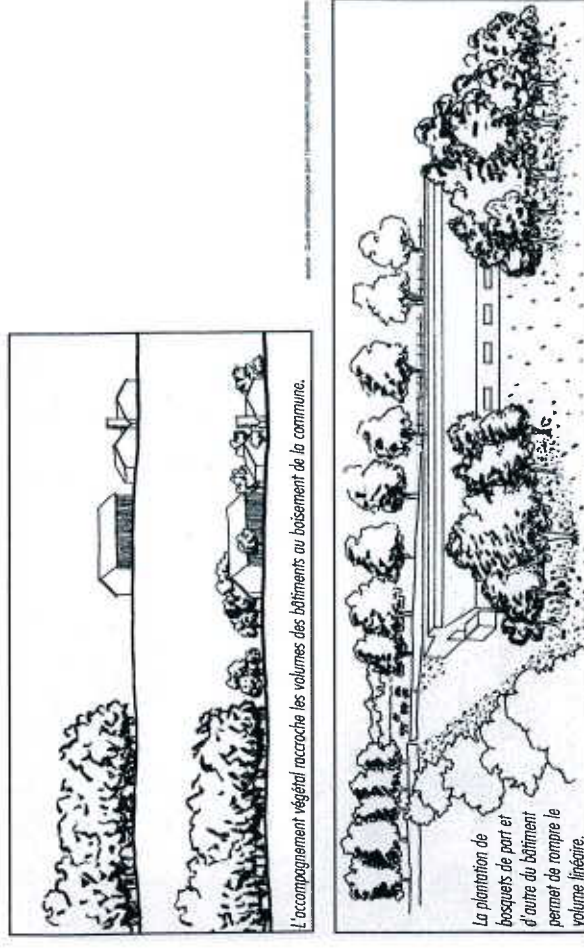
brise-vent

- RECÉPER les arbustes et les arbres à mener en cépées, dès le second hiver ;
- TAILLER LATÉRALEMENT pour obliger la hâle à monter en un rideau étroit et bien garni de la base.



II. CLOTURES

Les clôtures devront être conçues de façon à contribuer à la création d'un paysage de rue homogène.



L'accompagnement végétal des bâtiments agricoles

Les plantations et les clôtures

Utiliser une dominante d'essences locales pour les plantations.

Se préoccuper de l'accompagnement végétal des bâtiments agricoles.

Concevoir les clôtures de façon à contribuer à la création d'un paysage de rue homogène.

Annexes

A. Définitions

Espèces régionales

- plantes spontanées ou indigènes qui appartiennent à des associations végétales "écologiques" résultant de l'évolution naturelle
- plantes spontanées ou naturalisées dont l'introduction remonte à des temps anciens et qui, dans la région, ont fini par acquérir un caractère traditionnel
- plantes cultivées et agricoles souvent d'origine extérieure au pays mais sélectionnées et utilisées fréquemment et qui font aujourd'hui partie du paysage.

Habitation

Local destiné à servir de résidence permanente ou temporaire à des personnes (logement, pavillon, hôtel, etc.).

Lucarne

Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble par une ou plusieurs fenêtres, c'est à dire des baies placées dans un plan vertical et leur encadrement.

Lucarne sur le versant

Lucarne posée sur le cours d'un versant.

Lucarne en façade

Lucarne dont la fenêtre, bordée par l'avant-toit, est à l'aplomb du mur gouttereau.

Lucarne retroussée

Lucarne couverte par un appentis incliné dans le sens inverse de celui du versant du toit.

Chien assis

Lucarne en charpente sur le versant, dont la face verticale est triangulaire.

Lucarne rampante

Lucarne couverte par un appentis incliné dans le même sens que le versant du toit.

Terrain

Correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul, tenant appartenant à un même propriétaire.

Parcelle

Fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Unité foncière ou îlot de propriété

Recouvre exactement la même notion que le terrain. Ces termes désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Propriété foncière

Constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Lot

Parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

B. Bibliographie

Marie-Noëlle BUCHOU, Marie-Hélène LOZE, Anne VELCHE, *Guide méthodologique pour l'aménagement paysager des abords de ferme*, Chambres d'agriculture, supplément au n°860, novembre 1997.

François CALAME, *L'architecture rurale française*, Picardie, éd. A Die, 1992.

Philippe CHATEAUREYNAUD, *Mémento de l'urbanisme*, Le Moniteur, Paris 1995.

Jean-Marie PEROUSE DE MONTCLOS, *Vocabulaire de l'architecture*, Inventaire général des monuments et richesses artistiques de la France, Paris 1993.

Valérie SAILLY, Jean-Michel MERCHEZ, *Pour ceux qui veulent construire, étudier avant de décider*, CAUE de la Somme, 1998.

Dominique SOLTNER, *Arbres et haies pour la Somme*, CAUE de la Somme, 1987.

Il faut sauver l'habitat rural picard, CAUE de la Somme, 1988.

Les extensions dans l'habitat, CAUE, DDAF DDE SDA de la Somme DRAE Picardie, 1989.