

DEPARTEMENT DE LA SOMME

COMMUNE

De

CHAULNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

Règlement après modification

Octobre 2020

Elaboré par TRACES URBAINS 75012 Paris

Modifié par BR INGENIERIE PICARDIE en Mai 2010

Modifié par Verdi Conseil Nord de France en octobre 2020

Ville de CHAULNES

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES :

Article I -Champ d'application territorial du plan

Article H - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Article III - Division du territoire en zones

Article 1V - Adaptations mineures

Article V - Exception au respect des règles de hauteur

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES:

ZONES URBAINES: U

ZONES A URBANISER : AU

ZONES AGRICOLES : A

ZONES NATURELLES : N

TITRE III: MODALITÉS D'APPLICATIONS DES REGLEMENTS DES ZONES URBAINES ET NATURELLES :

Section I : Visant un ensemble d'articles du règlement de zone

**Section II : Concernant diverses dispositions de certains articles des
règlements de zones**

Section III : Rappels d'obligations.

Section IV : Définition de diverses terminologies

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 et R 123 DU CODE DE L'URBANISME
RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.

ARTICLE 'I — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 — PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 — Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 — Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
 - Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
 - Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement
 - Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
- (voir annexe II)**

3 — S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU POS

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », zones à urbaniser «AU», en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

1 — Les ZONES URBAINES U auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont les suivantes :

U — Zone urbaine recevant une mixité de fonctions dont la principale est le logement, les commerces, services,...

Ui — Zone recevant essentiellement les activités industrielles

2 — LES ZONES A URBANISER AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II chapitre II

3 — LES ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II chapitre III

4 — LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES N auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II chapitre IV

Le plan indique par ailleurs :

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L123.9 et R123.11d.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

SECTION 1 — Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 — Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

Article 2 — Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

Section 2 — Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...).

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

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

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : stationnement.

Article 13 : Espaces libres — plantations espaces boisés.

Section 3 : Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.

B- REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

Par arrêté préfectoral en date du 28 avril 1980, un périmètre sensible a été instauré sur l'ensemble du département de la Somme.

ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13) peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Elles concernent en particulier les équipements publics d'intérêt général de petites dimensions ou de tout autre équipement de ce type pouvant faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne l'emprise au sol, le recul sur l'alignement et les marges d'isolement.

Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

ARTICLE 5 — EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction sur place faisant suite à un sinistre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE I**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U**

Cette zone est affectée aux habitations, aux commerces, artisanats, services et activités qui en sont le complément naturel.

Elle concerne l'ensemble des zones bâties quelque soit leur occupation des sols.

Cette zone comporte un secteur Ut destiné aux constructions liées à l'activité ferroviaire.

La zone est soumise à des prescriptions d'isolement acoustique dans l'emprise définie au plan de zonage. Les nouvelles constructions à usage d'habitation exposées au bruit de la ligne TGV et autoroute A1 sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (cf annexe servitudes).

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

ARTICLE U 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage autre que celles indiquées à l'article U-2
- Les nouvelles constructions à usage agricole autres que celles mentionnées à l'article U -2
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés. - Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux-indiqués à l'article U 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les hébergements légers de loisirs, de camping, y compris caravanning.
- En outre, peuvent être interdits après avis des services intéressés et du Conseil Départemental d'Hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.

Dans le secteur Ut:

- sont exclues des interdictions visées ci-dessus, les constructions de toute nature et les 'dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE U - 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION :
--

- Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article U -1
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux ou de services, les activités artisanales, les activités industrielles.
- Les lotissements à usage principal d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures et aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et a condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- La création ou l'extension des activités agricoles, artisanales, industrielles, commerciales ou de services existantes à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage. La création de nouveaux bâtiments agricoles est admise sur des parcelles déjà vouées à l'activité agricole, cependant, en aucun cas ces nouvelles constructions ne peuvent être destinées à l'élevage.
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants et la construction d'annexes, garages et abris de jardin jusqu'à 30m² SHON, vérandas sans limite de surface.
- La reconstruction sur place en cas de sinistre.
- L'édification des clôtures, est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L441-2 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles, R442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En secteur Ut :

- Les constructions et les installations à caractère commercial, industriel ou de service liées à l'activité ferroviaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U - 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction, aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicule — notamment ceux du service public : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères etc... - de faire aisément demi-tour.

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

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise minimum de 7m.

Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement des véhicules utilitaires de charge utile supérieure à 1200 kg ne peuvent être établis en bordure d'une voie inférieure à 12 mètres, sauf dispositions spéciales à prendre en vue de n'apporter aucun trouble à la circulation.

ARTICLE U - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

1) Alimentation en eau potable :

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

Eau industrielle : Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer, et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

2) Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement eaux usées et pluviales, en respectant ces caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Eaux usées : Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur les fosses septiques ou appareils équivalents conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux pluviales

Pour toute construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur place et ne pourront être rejetées sur le réseau public qu'à raison de 3 litres/s/ha. Toutefois, le rejet au milieu naturel des eaux pluviales de chaque parcelle pourra être autorisé, lorsqu'en raison du petit nombre de lots, de la faible densité de construction et de la nature hydrogéologique du sol, ce rejet ne peut présenter aucun inconvénient.

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

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

Pour les industries

Eaux usées et vannes : Il est obligatoire d'évacuer les eaux ou matières sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau 'collecteur, sous réserve d'un prétraitement approprié déterminé avec le gestionnaire du réseau avant tout rejet au réseau collecteur et ce suivant l'activité du type aire de service/lavage, aire de stockage.

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

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

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles, et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié, déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés, peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, qui après qu'elles aient subi un prétraitement approprié les conduise soit au réseau public d'assainissement soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet au milieu naturel.

3) Électricité - Téléphone : Dans toute la mesure du possible, les réseaux dans les lotissements et groupes d'habitation devront être réalisés en souterrain. La mise en applique sur les façades existantes est conseillée lors des travaux de transformation des réseaux.

4) Radiodiffusion - Télévision : Une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

Dans les zones d'habitat dense, et à compter du 1^{er} janvier 2000, la pose de nouvelles lignes électriques aériennes sera interdite (art. 91 de la loi du 2 février 1995).

ARTICLE U - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

Néant

ARTICLE U 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

Toute construction nouvelle principale doit être implantée soit à l'alignement des voies soit en retrait (avec un minimum de 5m) à condition de maintenir une continuité visuelle reliant les deux limites latérales de la parcelle.

Cette continuité peut être constituée

- par un ou des bâtiments annexes,
- par un mur de clôture,
- **par un muret d'une hauteur minimale de 1m, surmonté d'une grille ou d'une lisse doublée ou non d'une haie vive,**
- ~~- par un muret d'une hauteur minimale de 1m, surmonté d'une grille, d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive,~~
- par un portail,

Ces éléments pouvant être employés conjointement. En cas de sinistre la reconstruction sur place est admise

Cependant, l'implantation à moins de 5m pourra être autorisée à condition que la construction nouvelle soit édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implanté en retrait de moins de 5m.

L'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

Les abris de jardins autorisés dans la zone doivent être implantés exclusivement en arrière des habitations.

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

Dans une bande de 15 m maximum de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies, les constructions pourront être édifiées en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites séparatives (selon la configuration du terrain, la bande des 15m sera mesurée par rapport au milieu de la largeur de la parcelle). L'implantation des constructions en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre est vivement recommandée.

Les constructions d'habitations non contiguës aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis, avec un minimum de 3m.

Toutefois dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC, salles de bains dans la limite d'une superficie maximale de 30m²) la distance à respecter est fixée à 2m.

Au-delà de la bande des 15m de profondeur définis ci-avant, la construction de bâtiments en limite séparative est admise que :

- Si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5M à l'égout sauf en cas d'autorisation avec le voisin concerné ou,
- Si la construction s'adosse à une construction en bon état et de même volume existante sur le terrain voisin ou,
- S'il y a édification simultanée de deux constructions de volume identique sur deux parcelles contiguës.

L'implantation des bâtiments agricoles et à usage d'activités autorisés dans la zone est admise en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 5m à l'égout. Si leur hauteur est supérieure à 5m, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite, avec un minimum de 4m est exigée.

Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- Le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante.
- La volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur.
- L'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

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

Les constructions non contiguës, lorsque les façades comportent des baies éclairant des pièces d'habitation et de travail, doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Toutefois il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes et pour les abris de jardin.

En cas d'impossibilité technique, cette distance peut être réduite à 2,50 m s'il résulte de l'examen du projet que les règles de sécurité (accès de véhicules de lutte contre l'incendie, notamment) restent respectées.

Dispositions particulières

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- Le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante.
- La volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur.
- L'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

ARTICLE U 9: EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions individuelle à usage d'habitation ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménageables, et 7m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation collective ne devra pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée+ combles aménageables

La hauteur maximum des bâtiments agricoles et à usage d'activité autorisées dans la zone est fixé à 12m au faîtage ou de 8m à l'égout.

La hauteur des bâtiments d'activité artisanale, commerciale ou industrielle est fixée à 12 m à l'égout de toiture

La hauteur est à compter à partir de la voie au droit de milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui dessert, une côte de référence différente de celle définie ci-dessus peut être admise ou imposée par le service instructeur.

Il n'est pas défini de hauteur pour les équipements publics n'ayant pas un caractère commercial ou industriel.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

1) Volumes et terrassements

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

2) Toitures

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

Matériaux de couverture

L'emploi de matériaux de récupération non prévus à l'usage de réalisation de couvertures est interdit (pour les annexes et les abris de jardin notamment).

L'emploi de tôles mécaniques non peintes est interdit

3) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être, traités avec des matériaux différents (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a- matériaux des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

- Pour les bâtiments à usage d'activité.

Est conseillé le bardage métallique peint et la maçonnerie enduite, la brique, le bois, le verre, l'aluminium.

- Pour les abris de jardin, les annexes :

L'emploi du bois en bardage (clins) pourra l'être recherché.

Ouvertures en façade

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade (respect des axes de composition verticaux entre les niveaux en réhabilitation de maison traditionnelle existante).

4) Clôtures sur rues

Les clôtures sur rue pour les constructions à usage d'habitation sont obligatoires et doivent être constituées :

- Par un muret de briques ou de maçonnerie enduite ou de pierre naturelle haut entre 1 m et 1.5 m surmonté ou non d'une grille ou d'une lisse le tout ne dépassant pas 1.50 m, doublé ou non d'une haie vive
- L'emploi de bardages métalliques non peints, de plaque de béton et de tout matériau est interdit
- Le grillage rigide soudé en plaque

5) Tenue des parcelles et constructions

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, mêmes s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE U - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les dispositions de l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements collectifs et individuels il est demandé :

- Une place de stationnement par logement jusqu'à 3 pièces
- 2 places de stationnement au-delà de 3 pièces

Pour les constructions à usage de bureaux

- Une place de stationnement pour 60 mètres carrés de SHON

Pour les établissements industriels :

- Une place de stationnement pour deux emplois

Pour les établissements commerciaux :

- Une place de stationnement par 25 m² de surface de vente au-delà des premiers 300m² se surface de vente
- Une place de stationnement par chambre pour tout établissement hôtelier
- Une place de stationnement pour 10 m² de salles de restaurant.

Le stationnement des camions, autres véhicules utilitaires et visiteurs devra être compris dans l'aménagement.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est tenu d'aménager simultanément sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou de participer à la réalisation de parkings publics proportionnellement au nombre de places qu'il ne peut aménager.

ARTICLE U - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restant libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

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

Lors des chantiers de construction, les arbres existants sains dans les parties non construites seront obligatoirement conservés ou remplacés.

Les parkings de véhicules à l'aire libre de plus de 10 véhicules devront être plantés d'un arbre de haute tige et/ou de haies vives pour trois places de stationnement. Les arbres pourront être regroupés sur des aires engazonnées ou formés des écrans végétaux

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger et à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 à R130-15 du Code de l'Urbanisme.

Voir en annexe les essences conseillées pour la constitution des haies vives et des écrans de verdure, des alignements plantés.

En plus, pour les industries :

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

En outre, 50% de la superficie du terrain non construite devront être plantés.

Les espaces boisés inscrits au POS sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite.

Les espaces aménagés en espaces verts plantés, à l'exception des marges de reculement sur rue, peuvent être utilisés partiellement pour le stationnement des véhicules. Dans ce cas, ils doivent être plantés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.):

Le Coefficient d'Occupation du Sol résulte de l'application des articles U 3 à U 13.

CHAPITRE I DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ui
--

Cette zone est affectée aux établissements industriels, artisanaux et à usage de dépôts, ainsi qu'à des établissements commerciaux et de service.

La zone est soumise à des prescriptions d'isolement acoustique dans l'emprise, définie au plan de zonage. Les nouvelles constructions a usage d'habitation exposées au bruit de la ligne TGV et autoroute A1 sont soumises a des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi na92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (cf : annexe servitude).

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

ARTICLE Ui -1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage autre que celles indiquées à l'article Ui – 2.
- Les nouvelles constructions à usage agricole autres-que celles mentionnées à l'article Ui -2.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indiqués à l'article Ui 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les hébergements légers de loisirs, de camping, y compris caravaning.
- En outre, peuvent être interdits après avis des services intéressés et du Conseil Départemental d'Hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux, insalubres ou' incommodes, les établissements, dont l'activité serait incompatible-avec le caractère et la situation de la zone.

Dans le périmètre de protection acoustique défini au pian de zonage :

Les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (cf : annexe servitude).

ARTICLE Ui - 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION

- Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ui -1
- Les constructions à usage de commerce, de bureaux ou de services, les activités artisanales, les activités industrielles.
- Les lotissements à usage d'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures et aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par destination, sont liées à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- La création ou l'extension des activités agricoles, artisanales, industrielles, commerciales ou de services existantes à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage. La création de nouveaux bâtiments agricoles est admise sur des parcelles déjà vouées à l'activité agricole, cependant, en aucun cas ces nouvelles constructions ne peuvent être destinées à l'élevage.
- La reconstruction sur place en cas de sinistre.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L441-2 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles 8442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En secteur Ut:

- Les constructions et les installations à caractère commercial, industriel ou de service liées à l'activité ferroviaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 : ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction, aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicule — notamment ceux du service public : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères etc... - de faire aisément demi-tour.

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

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise minimum de 7m.

Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement des véhicules utilitaires de charge utile supérieure à 1200 kg ne peuvent être établis en bordure d'une voie inférieure à 12 mètres, sauf dispositions spéciales à prendre en vue de n'apporter aucun trouble à la circulation.

ARTICLE Ui - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

1) Alimentation en eau potable

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

Eau industrielle : Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer, et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement eaux usées et pluviales, en respectant ces caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Eaux usées et vannes : Il est obligatoire d'évacuer les eaux ou matières sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sous réserve d'un prétraitement approprié déterminé avec le gestionnaire du réseau avant tout rejet au réseau collecteur et ce suivant l'activité du type aire de service/lavage, aire de stockage.

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

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

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles, et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié, déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés, peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, qui après qu'elles aient subi un prétraitement approprié les conduise soit au réseau public d'assainissement soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet au milieu naturel.

3) Électricité - Téléphone : Dans toute la mesure du possible, les réseaux dans les lotissements et groupes d'habitation devront être réalisés en souterrain. La mise en applique sur les façades existantes est conseillée lors des travaux de transformation des réseaux.

4) Radiodiffusion - Télévision : Une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

Dans les zones d'habitat dense, et à compter du 1^{er} janvier 2000, la pose de nouvelles lignes électriques aériennes sera interdite (art. 91 de la loi du 2 février 1995)

ARTICLE Ui 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE Ui - 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les industries :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement des chemins départementaux et à 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer ou de la limite qui s'y substitue.

Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes

- Le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante.
- La volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur.
- L'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

Les abris de jardins autorisés dans la zone doivent être implantés exclusivement en arrière des habitations.

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

Toute construction, installation ou dépôt doivent être implantés à une distance minimum de 5m des limites séparatives latérales et de fond de la parcelle (ou des limites dû secteur Ut).

Toutefois l'implantation en limite séparative peut être admise sous réserve du respect des normes de sécurité (protection incendie notamment)

Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- Le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante.
- La volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur.
- L'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marches d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

Toutefois cet espacement peut être réduit, sous condition d'adoption de mesures de sécurité (notamment réalisation de murs coupe-feu agréés par les services de sécurité incendie compétents).

Les constructions à usage de bureaux et d'habitation devront être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces de travail et d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus d'un plan horizontal.

Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon les suivantes :

- Le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante.
- La volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur.
- L'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

ARTICLE Ui - 9 : EMPRISE AU SOL :

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE Ui - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur absolue de toute construction ne devra pas excéder 15 mètres à l'égout du toit.

~~**Hauteur relative :** La hauteur de toute construction est limitée à la distance séparant les limites réglementaires de reculement de part et d'autre de la voie. En outre, la hauteur de toute construction est limitée à deux fois la distance les séparant de la limite séparative.~~

~~**Hauteur absolue :** La hauteur absolue de toute construction ne devra pas excéder 10m à l'égout.~~

ARTICLE Ui - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

1) Volumes et terrassements

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

2) Toitures

Matériaux de couverture

Ces matériaux doivent respecter l'aspect dominant dans l'environnement immédiat.

Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments publics sont préconisés la tuile (de préférence picarde), l'ardoise naturelle ou similaire ou le bardage métallique couleur ardoise ou tuile. L'emploi de tôles métalliques non peintes est interdit.

L'emploi de matériaux de récupération non prévus à l'usage de réalisation de couvertures est interdit (pour les annexes et les abris jardin notamment).

3) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

De plus, sont interdites les teintes claires sur les façades et pignons orientées vers les limites séparatives avec la zone et visible depuis les espaces agricoles.

a- matériaux des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit

L'emploi de bardages métalliques non peints, de plaques de béton et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Les matériaux conseillés sont le bardage métallique peint et la maçonnerie enduite, la brique, le bois, le verre, l'aluminium.

4) Clôtures sur rues

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

5) Tenue des parcelles et constructions

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, mêmes s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE Ui 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les dispositions de l'article 8111.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et visiteurs, doit être assuré en dehors de voies publiques et privées de telle sorte qu'il soit le moins possible perceptible dans l'environnement par un accompagnement végétal.

ARTICLE Ui - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restant libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

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

Lors des chantiers de construction, les arbres existants sains dans les parties non construites seront obligatoirement conservés ou remplacés.

Les parkings de véhicules à l'aire libre de plus de 10 véhicules devront être plantés d'un arbre de haute tige et/ou de haies vives pour trois places de stationnement. Les arbres pourront être regroupés sur des aires engazonnées ou formés des écrans végétaux

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger et à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 à R130-15 du Code de l'Urbanisme.

Les marges de reculement par rapport aux voies publiques et privées doivent être aménagées en espaces verts.

En outre, 50% de la superficie du terrain non construite devront être plantés.

Les espaces boisés inscrits au PLU sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite.

Les espaces aménagés en espaces verts plantés, à l'exception des marges de reculement sur rue, peuvent être utilisés partiellement pour le stationnement des véhicules. Dans ce cas ils doivent être plantés.

Voir en annexe les essences conseillées pour la constitution des haies vives et des écrans de verdure, des alignements plantés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.):
--

Le Coefficient d'Occupation du Sol résulte de l'application des articles U 3 à U 13.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

C'est une zone non équipée, destinée à une urbanisation future. Cette zone comprend différents secteurs urbanisables :

- A vocation d'habitat : AU1 (l'ouverture de cette zone à l'urbanisation s'effectuera par phasage, voir page 23 du P.A.D.D.), AU2, AU3, AU4.
- A vocation de loisirs : AU5.
- A vocation d'activités industrielles ou artisanales : AU6, AU7, AU8, AU9.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU - 1: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article AU 2. En particulier sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- Les affouillements autres que ceux visés à l'article AU-2.
- Les caravanes et les mobil homes ou équivalent.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Pourront être institués des périmètres d'isolement, au sens de la législation des installations classées. Ceux-ci entraîneront des restrictions à l'utilisation du sol.

Dans le périmètre de protection acoustique défini au plan de zonage :

Les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (cf annexe servitude).

ARTICLE AU - 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L441 -2 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements publics d'intérêt général.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Peuvent être autorisées les constructions faisant l'objet d'un programme d'ensemble sous réserve que

- L'opération porte sur l'ensemble de la sous-zone. Toutefois, le projet peut porter sur une partie de la sous-zone dans la mesure où il ne porte pas atteinte à l'organisation rationnelle de la partie restante. Ces projets de constructions individuelles ou collectives ne doivent pas engendrer d'équipements d'infrastructures et de superstructures supplémentaires.
- Si ce projet est réalisé par tranches, même pour une seule construction, il soit compatible avec l'aménagement du reste de la zone.

- Le constructeur prenne à sa charge la réalisation des équipements (voirie, réseaux, assainissement, et tout autre équipement public ou privé) nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les dimensions des réseaux, dès la première tranche, soient respectées pour permettre, sans problème, la réalisation des tranches suivantes.
- Tout ou partie de l'opération fasse l'objet d'une procédure de permis groupé ou de lotissement.
- Les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics.

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3. AU4

- Les constructions à usage d'habitation individuelle sous forme de lotissements ou d'ensemble de constructions groupées.
- Les constructions à usage d'habitation collective.
- Les opérations peuvent inclure des constructions à usage de commerces, de services et de bureaux.

Dans le secteur AU5

Est autorisée la réalisation d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs sous condition :

- Que leur réalisation assure une bonne intégration dans le paysage.
- Qu'ils aient fait l'objet d'une étude préalable portant sur l'opportunité et la possibilité de réalisation de l'opération.
- Que le promoteur prenne à sa charge la réalisation des réseaux et équipements nécessaires.

La construction d'habitations individuelles est interdite à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité de ces équipements.

Dans les secteurs AU6I AU7, AU8, AU9

- Les établissements à usage d'entrepôts et d'activités industrielles, artisanales, de logistiques, ou commerciales et leur annexes comportant ou non des installations soumises à la législation sur les installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques graves telles qu'explosion, émanations nocives ou malodorantes ou fumées importantes.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
- Les constructions à usage de bureaux et d'équipement public qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.
- Les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages ou à des activités, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU —3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction, aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule — notamment ceux du service public : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères etc.... — de faire aisément demi-tour.

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

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 5% sur 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre ces accès ne doivent pas présenter des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les aires de stationnement privées et les groupes de garages individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera ménagée hors du domaine public.

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

Le permis de construire peut être refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leur débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

ARTICLE AU —4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles seront à la charge de l'aménageur et doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

1 - Alimentation en eau potable :

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

Eau industrielle : Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer, et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

2 - Assainissement

L'article L421.5 du Code de l'Urbanisme s'applique.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles pourra être subordonnée à un prétraitement approprié déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur les fosses septiques ou appareils équivalents conformément aux exigences des textes réglementaires. L'avis de la DDASS est prescrit sur ce point.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux pluviales

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

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU5

Pour les lotissements et groupes d'habitations individuelles, un réseau d'assainissement devra être réalisé et devra aboutir à un seul dispositif de rejet au milieu naturel avec un débit de fuite de 3 litres par seconde à l'hectare. Aucun rejet dans le réseau public d'assainissement ne sera autorisé. Aucun rejet dans les voies d'eau ne sera autorisé sans accord préalable du service instructeur. Toutefois, le rejet au milieu naturel des eaux pluviales de chaque parcelle pourra être autorisé lorsque, en raison du petit nombre de lots, de la faible densité de construction et de la nature hydrogéologique du sol, ce rejet ne peut présenter aucun inconvénient.

Dans le secteur AU6. AUL AU8, AU9

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sous réserve d'un prétraitement approprié déterminé avec le gestionnaire du réseau avant tout rejet au réseau collecteur et ce suivant l'activité du type aire de service/lavage, aire de stockage.

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

Il pourra être exigé un système d'assainissement alternatif dont le principe est de stocker les eaux au plus près de leurs lieux de précipitation, de les décanter, puis de les infiltrer dans les espaces réservés à cet effet. Dans ce cadre toute parcelle aménagée ou construite ne sera autorisée à rejeter - au domaine public, après déshuilage, dégraissage et décantation et en un point et à une côte qui seront précisés par le service instructeur, qu'un débit d'eau limité lors de la précipitation décennale de référence à 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

A cette fin, des dispositifs de stockage, par bassin, sur toiture ou sous chaussée et de dépollution des eaux de voirie, devront être aménagées et maintenues en parfait état de fonctionnement sur chaque parcelle.

Eaux usées et vannes :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux ou matières sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

Eaux industrielles :

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles, et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié, déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés, peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, qui après qu'elles aient subi un prétraitement approprié les conduise soit au réseau public d'assainissement soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet au milieu naturel.

3 - Électricité - Téléphone :

Les réseaux devront être réalisés en souterrain. La mise en applique sur les façades existantes est conseillée lors des travaux de transformation des réseaux.

4 - Radiodiffusion - Télévision :

Une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

ARTICLE AU - 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AU — 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie soit avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Quand elles sont jugées nécessaires les clôtures devront être conformes aux orientations précisées à l'article AU —11.

Quelque soient les secteurs, les constructions devront être implantées à :

- 35 m de l'axe de la rocade.
- 30 m de l'axe de la RN29.
- 10 m de l'alignement des voies départementales.

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU5

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. Toutefois, pour les opérations groupées : lotissements ou groupes d'habitations, les règles seront celles du plan de composition approuvé.

Dans les secteurs AU6. AU7, AU8. AU9:

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 10 mètres de l'alignement des routes départementales et en retrait de minimum 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- Le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante.
- La volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur.
- L'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

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

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait par rapport à ces limites séparatives.

Les constructions d'habitations non contiguës aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis, avec un minimum de 3m.

Dans les secteurs AU6, AU7, AU8, AU9 :

Les constructions seront implantées à 6m au minimum des limites séparatives ou de fond de parcelles. Les constructions d'habitation autorisées dans le secteur pourront être édifiées en limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade faisant vis à vis avec un retrait minimum de 3 m.

Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- Le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante.
- La volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur.
- L'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Toutefois il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes et pour les abris de jardin.

Dans les secteurs AU5, AU6, AU7, AU8, AU9:

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marches d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres.

Toutefois cet espacement peut être réduit, sous condition d'adoption de mesures de sécurité (notamment réalisation de murs coupe feu agréés par les services de sécurité incendie compétents).

Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou privé selon conditions suivantes :

- Le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante.
- La volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur.
- L'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

ARTICLE AU - 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE AU - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder un rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménageables.

La hauteur de toute construction à usage d'habitation collective ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménageables.

Dans les secteurs AU5, AU6, AU8, AU9 :

La hauteur absolue est limitée à 10 mètres de hauteur et à 13 m au delà d'une marge de recul de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voirie de desserte.

Dans le secteur AU7 :

La hauteur absolue est limitée à 15 mètres de hauteur à l'égout du toit, sans distinction de distance par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

ARTICLE AU - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

1) Volumes et terrassements

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

2) Toitures

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

a- Pente des toitures

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4 :

Les toitures des doivent respecter un angle compris entre 40 et 50° compté par rapport à l'horizontale. Le respect de la pente des bâtiments existants est autorisé pour les créations ou extensions de bâtiments sur une même parcelle.

Pour les bâtiments à usage agricole, les extensions, les bâtiments annexes (accolés ou non), les' bâtiments d'activités autorisés dans la zone et les bâtiments publics il n'est pas fixé de pente minimale de toiture à condition qu'ils respectent une bonne intégration architecturale.

Dans le secteur AU5

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture à condition que les constructions respectent une bonne intégration architecturale.

Dans les secteurs AU6, AU7, AU8, AU9:

La toiture à double pente est interdite. Elle ne peut être employée en couverture que sous réserve d'être dissimulée par des acrotères.

b- Matériaux de couverture Ces matériaux doivent respecter l'aspect dominant dans l'environnement immédiat.

Pour les bâtiments à usage d'habitation la tuile (de préférence picarde) et l'ardoise naturelle sont conseillées.

Sont autorisés les matériaux similaires à la tuile, l'ardoise, ainsi que la tôle métallique peinte.

L'emploi de matériaux de récupération non prévus à l'usage de réalisation de couvertures est interdit (pour les annexes et les abris de jardin notamment).

c- Ouvertures en toitures

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4:

L'emploi de lucarnes est recommandé. Les chiens assis ou lucarnes rampantes d'une largeur supérieure au tiers de la longueur du faîtage (par addition de toutes les lucarnes) sont interdits.

d- Capteurs solaires et vérandas

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§2a et 2b) peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

De plus, sont interdites les teintes claires sur les façades et pignons orientées vers les limites séparatives avec la zone et visible depuis les espaces agricoles.

Matériaux des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi de bardages métalliques non peints de plaques de béton et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Dans le secteur AU5, AU6, AU7, AU8, AU9:

Le matériau de référence sera l'aluminium ou l'acier métallisé ton aluminium. Il devra jouer un rôle important dans l'architecture de tout bâtiment et pourra être utilisé seul ou associé à d'autres matériaux comme la brique.

De plus, sont interdites les teintes claires sur les façades et pignons orientées vers les limites séparatives avec la zone et visible depuis les espaces agricoles.

4) Clôtures sur rues

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois si le parti est pris d'en installer, les clôtures sur rue sont constituées par un des éléments suivants

- Par un muret de briques ou de maçonnerie enduite ou de pierre naturelle haut entre 1 m et 1.5 m surmonté ou non d'une grille ou d'une lisse le tout ne dépassant pas 1.50 m, doublé ou non d'une haie vive.
- Un grillage rigide soudé en plaque.
- Une haie vive d'essences locales (charmille, cytise, houx, cornouiller, lilas,...).

L'emploi de bardages métalliques non peints, de plaque de béton et de tout matériau est interdit.

ARTICLE AU – 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les extensions de bâtiments existants, l'existant est pris en compte dans le calcul de la surface de stationnement.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- Une place de stationnement par logement jusqu'à trois pièces.
- Deux places par logement de 3 à 5 pièces.
- Trois places par logement au-delà de 5 pièces.

Dans les secteurs AU5, AUG, AUL AU8, AU9:

Les dispositions de l'article 8111.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et visiteurs, doit être assuré en dehors de voies publiques et privées de telle sorte qu'il soit le moins possible perceptible dans l'environnement par un accompagnement végétal.

ARTICLE AU - 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Rappel :

Les espaces boisés inscrits au PLU sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme sous réserve des dispositions de l'article L 143-1 dudit Code.

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

Les espaces aménagés en espaces verts plantés, à l'exception des marges de reculement sur rue, peuvent être utilisés partiellement pour le stationnement des véhicules. Dans ce cas ils doivent être plantés.

Lors des chantiers de construction, les arbres existants sains dans les parties non construites seront obligatoirement conservés ou remplacés.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4 :

Les franges des zones pavillonnaires avec le milieu agricole environnant feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité. Elles doivent être fortement plantées et boisées d'arbres de hautes tiges.

Des coupures vertes ou des écrans de verdure doivent être créés à l'intérieur ou en périphérie des lotissements

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

Le long de la RN 29, deux dispositions contribueront à la création d'un dispositif paysager d'entrée de ville :

- Les espaces verts situés le long de la RN29 seront plantés d'alignement d'arbres de haute tige.
- Les espaces figurés au plan de zonage seront boisés.

Dans le secteur AU5

Toute construction autorisée devra être accompagnée d'une protection végétale dense constituée d'arbres de haute tige et de haies vives composées d'essences locales.

Voir en annexe les essences conseillées pour la constitution des haies vives et des écrans de verdure, des alignements plantés.

Dans les secteurs AU6, AU7, AU8, AU9:

Les bâtiments volumineux d'activité et les aires de stockage ou de dépôt visible depuis les voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagné et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige d'essences locales. Les arbres peuvent être regroupés pour former des écrans.

25% de la parcelle sera aménagée en espaces verts qui pourront inclure des dispositifs de stockage des eaux pluviales.

Les parkings supérieurs à 20 véhicules seront agrémentés d'arbres de haute tige en comptant un arbre pour quatre places. Un écran végétal périphérique constitué d'essences locales absorbera la perception de ces aires de stationnement dans le paysage.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU - 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS) :

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des règles édictées aux articles AU 3 à AU 13.

CHAPITRE III**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Cette zone comprend des terrains, en général non équipés, protégés du fait de leur valeur économique agricole.

Dans le périmètre de protection acoustique défini au plan de zonage

Les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (cf : annexe servitude).

ARTICLE A - 1: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sauf disposition particulières à l'article A – 2 :

- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des actifs agricoles.
- Les lotissements de toute nature.
- Les établissements à usage industriel, artisanal ou commercial et les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les hébergements légers de loisirs, y compris-caravaning.
- Les affouillements ou exhaussements des sols ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières non liées aux activités agricoles.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.

Dans le périmètre de protection acoustique défini au plan de zonage :

Les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (cf annexe servitude).

ARTICLE A - 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS. A DES CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION:

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole.
- Les habitations liées aux activités agricoles.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone.
- Les gîtes ruraux intégrés dans les fermes existantes à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'économie agricole.
- Les établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou les dépôts liés aux exploitations agricoles, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'économie agricole ni à la qualité du site.
- L'exploitation et l'ouverture de carrières à condition d'être liées aux exploitations agricoles.
- La reconstruction, la modification, l'agrandissement des habitations existantes et leurs annexes.
- Les stations-services en rive des axes de circulation, y compris les logements liés au bon fonctionnement de ces installations.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.

- Le changement de destination des bâtiments agricoles signalés au plan de zonage, leur réhabilitation en logements notamment.
- Les dispositifs techniques énergétiques liés aux énergies renouvelables non polluantes (éolien, solaire...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 3: ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction, aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

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

ARTICLE A - 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes. Les captages pour irrigation agricole sont admis, sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement :

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

Eaux usées : Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur les fosses septiques ou appareils équivalents conformément aux exigences des textes réglementaires. L'avis de la DDASS est prescrit sur ce point.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux pluviales : aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant.

En cas de difficultés techniques de raccordement au réseau public, les eaux pluviales doivent être dirigées vers le milieu hydraulique superficiel, éventuellement par l'intermédiaire du caniveau de la rue ou vers des dispositifs d'épandage ou d'infiltration après autorisation préalable des services techniques de la ville.

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

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

3) Electricité – Téléphone :

Dans toute la mesure du possible, les réseaux dans les lotissements et groupes d'habitation devront être réalisés en souterrain.

4) Radiodiffusion - Télévision :

Une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

ARTICLE A 5: SURFACES ET FORMES DES PARCELLES

Tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions de surface fixées par le Règlement Sanitaire Départemental pour être constructible.

ARTICLE A - 6: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOTES

- Implantation à l'intérieur des parties agglomérées de la commune (limitées par les panneaux d'agglomération) : les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10m.
- Implantation à l'extérieur des parties agglomérées de la commune : les constructions ne peuvent être implantées à moins de :
 - 10m de l'axe des voies existantes ou prévues.
 - 25m de l'axe des chemins départementaux.
 - 25m de l'axe de la RN29.

Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- Le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante.
- La volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur.

- L'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrages doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

ARTICLE A – 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions d'habitations seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis, avec un minimum de 3m.

Les agrandissements des constructions existantes à usage d'activité peuvent être implantés le long des limites parcellaires si leur hauteur n'excède pas 5m sur ces limites. Lorsque ces agrandissements ne joignent pas les limites parcellaires ou si leur hauteur dépasse 5m, ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4m.

Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- Le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante.
- La volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur.
- L'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Toutefois il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes et pour les abris de jardin.

Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- Le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante.
- La volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur.
- L'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrages doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

ARTICLE A - 9: EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE A - 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder un rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménageables, et 3,50m à l'égout de toiture.

ARTICLE A - 11: ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

1) Volumes et terrassements

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

2) Toitures

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

a- Pente des toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle compris entre 40 et 50° compte par rapport à l'horizontale. Le respect de la pente des bâtiments existants est autorisé pour les créations ou extensions de bâtiments sur une même parcelle.

Pour les bâtiments à usage agricole, les extensions, les bâtiments annexes (accolés ou non), les bâtiments d'activités autorisés dans la zone et les bâtiments publics il n'est pas fixé de pente minimale de toiture à condition qu'ils respectent une bonne intégration architecturale.

b- Matériaux de couverture

Ces matériaux doivent respecter l'aspect dominant dans l'environnement immédiat

Pour les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés exclusivement la tuile (de préférence picarde) et l'ardoise naturelle ou similaire.

L'emploi de matériaux de récupération non prévus à l'usage de réalisation de couvertures est interdit (pour les annexes et les abris de jardin notamment).

Pour les bâtiments d'activités autorisés dans la zone et les bâtiments publics sont autorisés exclusivement la tuile (de préférence picarde), l'ardoise naturelle ou le bardage métallique couleur ardoise. L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tous matériaux brillant est interdit

c- Ouvertures en toitures

L'emploi de lucarnes est recommandé. Les chiens assis ou lucarnes rampantes d'une largeur supérieure au tiers de la longueur du faîtage (par addition de toutes les lucarnes) sont interdits.

d- Capteurs solaires et vérandas

1 Dans le cas de réalisation de verandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§2a et 2b) peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

Matériaux des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tout matériaux non prévu à cet usage est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage. Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.

- Pour les habitations :

30% de brique en façade (vue depuis le domaine public) sont conseillés. L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

- Pour les bâtiments à usage d'activité :

La brique ou les essentages bois sont conseillés, ainsi qu'éventuellement le bardage métallique peint et la maçonnerie enduite.

- Pour les abris de jardin, les annexes :

L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

Ouvertures en façade

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade (respect des axes de composition verticaux entre les niveaux).

4) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont jugées nécessaires elles doivent être constituées de :

- D'une haie vive d'essences locales (charmille, cytise, houx, cornouiller, lilas...).
- D'une lisse horizontale doublée ou non d'une haie vive d'essences locales (charmille, cytise, houx, cornouiller, lilas...).
- D'un muret en brique ou en maçonnerie enduite, d'1m maximum surmonté d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive.
- L'emploi de bardages métalliques non peints de plaques de béton et de tout matériau est interdit.

ARTICLE A - 12: STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A - 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés inscrits au PLU sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme sous réserve des dispositions de l'article L **143-1** dudit Code.

Les espaces boisés et les plantations indiqués sur le plan de zonage comme devant être créés doivent l'être effectivement dès la mise en œuvre d'une opération dans tout ou partie de la zone concernée.

Les bâtiments de grande longueur doivent être masqués, au moins partiellement, par des plantations de haies constituées d'essences locales.

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

Lors des chantiers de construction, les arbres existants sains dans les parties non construites seront obligatoirement conservés ou remplacés.

En outre, les espaces boisés depuis plus de 20ans, et d'une superficie supérieure ou égale à 20 Ha d'un soul tenant, appartenant à des particuliers sont soumis aux dispositions des articles L311.1 à L311-5 du Code Forestier (relatif au défrichement) et L315-6 du Code de l'Urbanisme (relatif au lotissement). Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, établissements d'utilité publique, société mutualistes et Caisse d'épargne est dans tous les cas soumis aux dispositions de l'article L312-1 du Code Forestier.

Voir en annexe les essences conseillées pour la constitution des haies vives et des écrans de verdure, des alignements plantés.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE A - 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) :

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des règles édictées aux articles A 3 à A 13.

CHAPITRE IV**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Cette zone est constituée par des espaces naturels ou les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent, notamment du point de vue écologique.

Dans le périmètre de protection acoustique défini au plan de zonage

Les constructions a usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (cf : annexe servitude)

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

ARTICLE N - 1: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article N - 2. En particulier sont interdits :

- Les lotissements de toute nature.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les établissements à usage industriel, artisanal ou commercial et les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone.
- L'agrandissement ou la transformation des bâtiments à usage d'exploitation agricole existants dès lors qu'ils sont susceptibles d'augmenter les nuisances. La D.A.S.S. pourra être consulté sur ce point.
- Les bâtiments liés aux activités agricoles.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- Les affouillements ou exhaussements des sols ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières non liées aux activités agricoles.
- Les hébergements légers de loisirs, y compris caravanning.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le périmètre de protection acoustique défini au plan de zonage:

Les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (cf annexe servitude).

ARTICLE N – 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS A DES CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION:

- Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à la richesse écologique de la zone.
- L'extension mesurée, la reconstruction, la modification des bâtiments existants et la construction d'annexes, de garages, vérandas et abris de jardin.
- Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation forestière (ainsi que les huttes de chasse) sous réserve des dispositions de l'article ND – 13.
- Les abris fixes ou mobiles à usage de service public.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L441-2 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 3: ACCES ET VOIRIES

Néant

ARTICLE N - 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes. Les captages pour irrigation agricole sont admis, sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement :

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

Eaux usées : Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur les fosses sceptiques ou appareils équivalents conformément aux exigences des textes réglementaires. L'avis de la DDASS est prescrit sur ce point.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux pluviales : aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant.

En cas de difficultés techniques de raccordement au réseau public, les eaux pluviales doivent être évacuées sur chaque parcelle dirigée vers le milieu hydraulique superficiel, éventuellement par l'intermédiaire du caniveau de la rue ou vers des dispositifs d'épandage ou d'infiltration après autorisation préalable des services techniques de la ville.

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

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

3) Electricité - Téléphone :

Dans toute la mesure du possible, les réseaux devront être réalisés en souterrain.

4) Radiodiffusion - Télévision

Une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

ARTICLE N 5: SURFACES ET FORMES DES PARCELLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, les terrains dont la superficie est inférieure à 10000m² sont inconstructibles. Leur plus petite dimension doit être au moins égale à 50m.

ARTICLE N - 6: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Implantation à l'intérieur des parties agglomérées de la commune (limitées par les panneaux d'agglomération) : les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10m.
- Implantation à l'extérieur des parties agglomérées de la commune : les constructions ne peuvent être implantées à moins de :
 - 10m de l'axe des voies existantes ou prévues.
 - 25m de l'axe des chemins départementaux.

Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- Le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante.
- La volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur.
- L'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrages doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

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

Les constructions seront implantées à 5m au moins des limites séparatives (latérales ou fond de parcelles).

Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- Le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante.
- La volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur.
- L'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrages doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Toutefois il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes et pour les abris de jardin.

Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- Le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante.
- La volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur.
- L'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrages doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère.

ARTICLE N 9: EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments annexes comprises, ne pourra pas excéder 250m² sur une même propriété.

ARTICLE N - 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions a usage d'habitation ne devra pas excéder un rez-de-chaussée, les combles pouvant être éventuellement aménageables, et 3,50m à l'égout de toiture.

La hauteur des abris forestiers ne doit pas excéder 2,20m au faîtage du toit.

ARTICLE N 11: ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

1) Volumes et terrassements

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

2) Toitures

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

a- Pente des toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle compris entre 40 et 50° compte par rapport à l'horizontale. Le respect de la pente des bâtiments existants est autorisé pour les créations ou extensions de bâtiments sur une même parcelle.

Pour les extensions, les bâtiments annexes (accolés ou non), les bâtiments d'activités autorisés dans la zone et les bâtiments publics il n'est pas fixé de pente minimale de toiture à condition qu'ils respectent une bonne intégration architecturale.

b- Matériaux de couverture

Ces matériaux doivent respecter l'aspect dominant dans l'environnement immédiat.

Pour les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés exclusivement la tuile (de préférence picarde) et l'ardoise naturelle ou similaire.

L'emploi de matériaux de récupération non prévus à l'usage de réalisation de couvertures est interdit (pour les annexes et les abris de jardin notamment).

c- Ouvertures en toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emploi de lucarnes est recommandé. Les chiens assis ou lucarnes rampantes d'une largeur supérieure au tiers de la longueur du faîtage (par addition de toutes les lucarnes) sont interdits.

d- Capteurs solaires et verandas

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§2a et 2b) peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a- matériaux des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage. Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.

- Pour les habitations :

30% de brique en façade (vue depuis le domaine public) sont conseillés. L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

- Pour les bâtiments à usage d'activité et de loisir :

La brique ou les essentages bois sont conseillés, ainsi qu'éventuellement le bardage métallique peint et la maçonnerie enduite.

- Pour les abris de jardin, les annexes :

L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

b- Ouvertures en façade

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade (respect des axes de composition verticaux entre les niveaux).

4) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont jugées nécessaires elles doivent être constituées de :

- D'une haie vive d'essences locales (charmille, cytise, houx, cornouiller, lilas...).
- D'une lisse horizontale doublée ou non d'une haie vive d'essences locales (charmille, cytise, houx, cornouiller, lilas...).
- D'un muret en brique ou en maçonnerie enduite, d'1m maximum surmonté d'un barreaudage double ou non d'une haie vive.
- L'emploi de bardages métalliques non peints de plaques de béton et de tout matériau est interdit.

ARTICLE N - 12: STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N - 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés inscrits au PLU sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme sous réserve des dispositions de l'article L 143-1 dudit Code.

En outre, les espaces boisés depuis plus de 20ans, et d'une superficie supérieure ou égale à 20 Ha d'un seul tenant, appartenant à des particuliers sont soumis aux dispositions des articles L311.1 à L311-5 du Code Forestier (relatif au défrichement) et L315-6 du Code de l'Urbanisme (relatif au lotissement). Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, établissements d'utilité publique, société mutualistes et Caisse d'épargne est dans tous les cas soumis aux dispositions de l'article L312-1 du Code Forestier.

Les bâtiments de grande longueur doivent être masqués, au moins partiellement, par des plantations de haies constituées d'essences locales.

Lors des chantiers de construction, les arbres existants sains dans les parties non construites seront obligatoirement conservés ou remplacés.

SECTION III-POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) :

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des règles édictées aux articles N 3 à N13.

TITRE 4:

**MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DES ZONES
URBAINES, A URBANISER, AGRICOLE ET NATURELLES**

SECTION 1 MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE

A - EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU :

1 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui, tout au moins, n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles.

2- Quelles que soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1) ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du P.L.U. et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou, s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer sensiblement l'importance.

Dans les cas susvisés, le coefficient d'occupation des sols résulte de l'application des prescriptions des articles 3 à 13 du règlement de zone concerné

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones aux secteurs de zone ilots à rénover ou à remembrer, par exemple) ; il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "caractéristiques de la zone" concernée.

B - RECONSTRUCTION DE BATIMENTS SINISTRES

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors œuvre de ce bâtiment peut, par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 2, être autorisée dans la limite de celle existante avant sinistre et il n'y a pas de versement de participation en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol. Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que, tout au moins, ces travaux n'aggravent pas la non conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

C- LOTISSEMENTS APPROUVES ET ILOTS REMEMBRES A LA SUITE DE DOMMAGES DE GUERRE

Les règles et servitudes d'urbanisme spécifiques à chaque lotissement, cesseront d'être applicables au-delà de 10 ans à compter de la date de sa création, conformément aux articles L 315.2.1 et R. 315.44.11 du Code de l'Urbanisme. A compter de cette date, seules les règles du document d'urbanisme (plan local d'urbanisme) en vigueur dans la commune demeureront applicables, sauf si la majorité des habitants s'y opposent dans les conditions fixées par l'article L 315.2.1 précité. Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables.

SECTION II: MODALITES D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS ARTICLES DES REGLEMENTS DE ZONE

ARTICLE - 1: TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION

Sont décrites dans ces articles les constructions autorisées dans chaque zone.

ARTICLE - 2: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS :

A - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classes figurés au P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. Article 13 du règlement de zone) ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ne sont autorisées dans ces espaces que :

- Des constructions nécessaires à l'affectation forestière et à la protection contre l'incendie.
- Des installations, de préférence légères, liées à la fréquentation du public.
- Des extensions mesurées des bâtiments préexistants.
- Des extractions de matériaux lorsque le classement est appliqué à un terrain qui n'est pas encore boisé et sous réserve que l'autorisation d'exploitation de carrière, si elle est accordée, oblige le pétitionnaire à boiser le terrain après extraction des matériaux.

B - Aires de stationnement ouvertes au public :

- Des aires de stationnement ouvertes au public, pour plus de trois mois, peuvent être admises nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant éventuellement, et sous réserve :
 - Qu'elles soient liées à un mode d'occupation ou d'utilisation des sols autorisé dans la zone concernée.
 - Et qu'elles répondent aux normes de stationnement imposées par l'article 12 du règlement de ladite zone ou de l'article 8.111.4 du Code de l'Urbanisme et aux conditions particulières fixées éventuellement à l'article 2 dudit règlement.

C - Installations annexes liées aux établissements à usage d'activités

Lorsqu'un règlement de zone autorise des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, sont automatiquement admises sans qu'il en soit fait nommément mention, à moins que le chapeau de zone (dit "dispositions générales de la zone") précise que les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables dans la zone considérée, les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de commerces

qui constituent le complément administratif, technique ou commercial de ces établissements, ainsi que celles abritant les équipements liés à leur bon fonctionnement, telles que cantines, salles de jeux et de sports, de soins...

D - Ouvrages techniques des services publics :

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zones, sont toujours admis (sauf dans les espaces boisés classés), les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas des bâtiments et qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

E - Interdiction de tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols

L'article 2 de certains règlements de zone peut comporter la mention "tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols".

Lorsque cette disposition est utilisée, sans autre précision, et sauf bien entendu les conditions particulières éventuellement formulées à l'article 1, elle implique que :

Sont interdites, toutes les opérations soumises à réglementation, telles celles sur :

- Le permis de construire, les lotissements.
- Les installations classées (y compris les carrières, dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures et établissements renfermant des animaux).
- Les installations ou travaux suivants, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois :
 - Parcs d'attractions et aires de jeux et sports ouvertes au public.
 - Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules non soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
 - Affouillements et exhaussements des sols d'une superficie = 1000 m².
- Les terrains de camping et de caravanes
- Le stationnement de caravanes sur terrain aménagés

A l'exception :

- Des clôtures (soumises éventuellement aux conditions particulières fixées par les règlements de zone).
- Du stationnement des caravanes en dehors de terrains aménagés, sous réserve que le terrain ne reçoive pas ensemble plus de six caravanes et étant entendu que ce stationnement est subordonné à l'octroi d'une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente au titre de l'article 8.443.4 du Code de l'Urbanisme, lorsque celui-ci doit se poursuivre pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Des exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols éventuellement autorisés sous conditions spéciales à l'article 2.
- Les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (sauf dans les espaces boisés classés).

ARTICLE - 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Dans les lotissements et opérations groupées, la desserte par les réseaux peut donner lieu à des prescriptions particulières.

ARTICLE - 5: GARACTERISTIOUES DES TERRAINS :

a) Ilots de propriété (encore dits unités foncières) existant à la date de publication du P.O.S. :

Dans les seules zones urbaines, a vocation principale d'habitat, des normes différentes de celles éventuellement fixées à l'article 5 sont admises pour les ilots de propriété existant (ou autorisés conformément à la réglementation applicable) a la date de publication du P.O.S. lorsqu'il s'avère que la construction est possible en respectant les règles prescrites par les autres articles 3 à 15.

Cependant, les normes de dimensions ou de superficie demeurent opposables lorsqu'elles ont été édictées en vue de susciter un remodelage du tissu urbain ou dans certaines zones de faible densité, auquel cas le chapeau de zone, dit "caractéristiques de la zone" le précise.

b) Lotissements :

En cas de lotissement, la norme de superficie minimum de parcelle éventuelle prescrite à l'article 5 pour qu'un terrain soit réputé constructible est considérée comme respectées lorsque la somme de la superficie de chacun des lots divisée par le nombre de lots atteint la norme exigible, sans pouvoir toutefois être inférieure à 500 m²

ARTICLE - 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOTES ET/ DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Pour l'application des règles d'implantation, lorsqu'il s'agit de voies privées, c'est la limite effective de la voie qui se substitue à l'alignement.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon, état qui est en retrait, le bâtiment peut être édifié dans le prolongement de la façade de la construction existante.

Dans le cas de "dent creuse", l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions voisines.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation a l'alignement de fait des constructions existantes, de la topographie du terrain adjacent a la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

a) Les reculs facultatifs sont assimilés a des reculs volontaires :

Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur les limites séparatives, il y a lieu de considérer, à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6, soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes, soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie mais étant précisé que, dans ce dernier cas, il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif (un recul même impose en fonction d'un accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage est assimilé a un recul facultatif). Un recul facultatif ne peut être pris en compte que s'il a pour objet de permettre de respecter pour la construction nouvelle la hauteur moyenne des bâtiments de même destination existant aux alentours immédiats.

b) Ouvrages de faible densité :

Pour déterminer la marge d'éloignement, ne sont pas pris en compte :

- Dans la limite d'une hauteur de 2 m, les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées, acrotères.
- Dans la limite d'une largeur de 1 m, les escaliers extérieurs perron, saillies de coffres de cheminées.
- Dans la limite d'une largeur de 0.50 m, les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

c) Construction jumelées par des garages :

Dans les programmes de constructions et lotissements, lorsqu'il s'agit d'habitation jumelée par des garages, il est admis pour le calcul de la marge d'isolement (L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 m.

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

a) Ouvrages de faible emprise :

Les dispositions visées pour l'application de l'article -7 ci-dessus sont également valables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

b) Nécessités fonctionnelles :

Des règles différentes de celles éventuellement fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables lorsqu'elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles.

ARTICLE - 9: EMPRISE AU SOL

a) Nécessités d'urbanisme ou d'architecture et extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du P.L.U. :

Sauf dans les espaces verts protégés éventuellement figures au P.L.U., l'emprise au sol prescrite, le cas échéant, à l'article 9 du règlement de zone n'est pas applicable dans les cas justifiés par des raisons d'urbanisme ou d'architecture. II en est de même pour permettre une extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du P.L.U., sauf dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remettre par exemple) dont il est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "dispositions générales de la zone".

b) Lotissements et opérations groupées :

Pour les lotissements et opérations groupées, les dispositions éventuelles de l'article 9 sont considérées comme respectées lorsque la somme des emprises de l'ensemble des constructions ne dépasse pas la surface globale résultant de l'application du coefficient d'emprise de la zone à la surface du terrain objet de l'opération (voir art R.315-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE - 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Hauteur relative :

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle est éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone :

a) Obligation de construire en retrait de l'alignement opposé :

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement opposé, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

b) Voies à élargir:

Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au PLU qui est prise en compte

c) Voies privées:

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement

d) Reculs volontaires :

Lorsque les dispositions de l'article 10 de la zone concernée n'apportent aucune précision en la matière, II y a lieu de considérer qu'un recul volontaire résultant des possibilités facultatives offertes par les dispositions de l'article 6 ne peut être pris en compte que sous réserve ait pour effet de permettre de respecter sensiblement pour la construction projetée la hauteur moyenne des bâtiments existants, de même destination, aux alentours immédiats.

e) Voies en pente :

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou, si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont alors divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

f) Constructions entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents :

Si la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 20 m, la hauteur de la construction édifiée entre ces deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau NGF le plus élevé.

g) Constructions à l'angle de deux voies d'inégales largeurs :

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large sur une longueur qui n'excède pas 15 m

Cette longueur est mesurée à partir du point d'intersection des alignements, compte tenu éventuellement des retraits obligatoires.

h) Pointes de pignon en façade :

La différence de niveau H est réduite de 2 m lorsque la façade sur rue comporte des pointes de pignon.

i) Nombre entier d'étages droits :

La différence de niveau H est réduite de 1 m lorsque cette disposition permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Hauteur absolue

j) Nécessités fonctionnelles :

Un dépassement de la hauteur absolue éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone, est admis lorsqu'il est justifié pour des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation de sites, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tension.

Hauteur relative et hauteur absolue

k) Dent creuse :

Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout de la toiture, au faîtage, ou les deux à la fois, à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou de la hauteur moyenne de celles-ci lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

l) Ouvrages de faible emprise :

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également admises pour le calcul des limites de hauteur relative et absolue, sauf pour la hauteur absolue celles concernant les souches de cheminées et acrotères lorsque la construction est située dans un couloir réservé pour le passage de futures lignes électriques haute tension.

ARTICLE - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de (l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

1) Volumes et terrassements

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

2) Toitures

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

3) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

4) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont jugées nécessaires, elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade (respect des axes de composition verticaux entre les niveaux).

ARTICLE - 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

A - Estimation des besoins à satisfaire à défaut de dispositions normatives:

Lorsqu'un règlement de zone n'a pas fixé de dispositions particulières pour un type d'occupation ou d'utilisation du sol déterminé, mais qu'il précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire procède alors, à défaut d'assimilation possible avec les constructions ou établissements pour lesquels des normes ont été fixées, à une estimation des besoins à satisfaire.

B Dispositions particulières:

Des normes de stationnement différentes de celles fixées par l'article 12 des règlements de zone sont admises si elles sont justifiées (sous réserve éventuellement de dispositions particulières) :

a) Taux de motorisation faible :

Lorsqu'il s'agit de logements destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement faible (foyers de personnes âgées par exemple).

b) Aménagement - Extension de constructions ou établissements existants à la date de publication du P.O.S. :

S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou établissements existants à la date de publication du P.O.S. et dont la destination n'est pas modifiée lorsque sont maintenues les places de stationnement éventuellement préexistantes et réalisées celles nécessitées par les besoins nouveaux créés.

c) Changement de destination d'un bâtiment existant :

En cas de changement de destination, lorsque le pétitionnaire justifie qu'il ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement exigées dans les conditions fixées à l'article 12 du règlement de zone ou de l'article 8.111.4 du Code de l'Urbanisme et n'a pas la possibilité soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

d) Bâtiments sinistrés :

Pour la reconstruction après sinistre, dans la mesure où sont réalisées (en plus des places de stationnement pouvant exister avant sinistre), celles répondant aux besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

e) Activités nécessitant des surfaces d'exposition importantes :

Pour les activités qui nécessitent des surfaces d'exposition importantes (commerces de meubles, voitures...).

f) Activités occupant une emprise au sol importante et un personnel peu nombreux

Lorsque la norme a été fixée sur la base d'une superficie de plancher hors œuvre et qu'il apparaît que les exigences sont manifestement hors proportion avec le personnel employé en raison de la nature de l'activité.

g) Activités n'entraînant qu'un taux de fréquentation faible :

Lorsqu'il s'avère que la norme appliquée conduit à imposer des places de stationnement manifestement hors de proportion avec les besoins à satisfaire lorsque le taux de fréquentation est faible.

h) Activités entraînant des stationnements de courte durée :

Lorsque l'activité ne crée que des besoins de stationnement de courte durée.

i) Stationnement en période creuse :

Lorsque le stationnement à lieu en heures creuses, notamment la nuit (hôtels, cinémas...).

C - Obligations de stationnement déterminés à partir d'une surface hors œuvre

En pareil cas, sauf dispositions contraires mentionnées à l'article 12 des règlements de zone, il s'agit de la surface hors œuvre nette (of. ci-après IV-d).

D - Equivalence entre nombre de places de parking et surface à réserver au stationnement et vice versa :

Pour l'application des dispositions fixées aux articles 12 des règlements de zone ou à l'article R.1114 du Code de l'Urbanisme, il est considéré qu'une place de stationnement peut être comptée d'une manière générale pour 25 m² (accès compris).

ARTICLE - 13: SURFACES ET PLANTATIONS :

Conditions climatiques ou géologiques :

Quand les conditions climatiques ou géologiques ne permettent pas la plantation ou la croissance d'arbres de haute tige, ceux-ci sont remplaçables par des buissons ou arbustes.

ARTICLE - 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) :

Bâtiments publics et équipements d'infrastructures :

Les possibilités maximales d'occupation du sol fixées aux articles 14 des règlements de zone ne sont pas applicables aux églises et constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructures ; cette disposition devant rester strictement limitée à ces équipements.

NOTA : Certaines des modalités du Titre IV 1 et 2 ci-dessus, peuvent avoir déjà été précisés dans certains règlements des zones urbaines et naturelles ; en pareil cas, s'il y a discordance, ce sont les prescriptions des règlements de ces zones qui sont opposables.

SECTION III RAPPELS D'OBLIGATIONS

A - COUPES ET ABATTAGES DIARBRES DANS LES ESPACES BOISES CLASSES :

Dans les espaces boisés classés figures au P.O.3., qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par l'autorité compétente (route demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L. et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

B - CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à autorisation (article L.441- 1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

C - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Les installations et travaux divers visés a l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est à dire lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts aux publics : les parts d'attractions, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2m, sont subordonnées a l'obtention d'une autorisation préalable.

SECTION IV : DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES

A - EMPRISE AU SOL

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

B-ILOT DE PROPRIETE (ENCORE DIT UNITE FONCIERE)

On entend par îlot de propriété une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou une même indivision.

C- OPERATION GROUPEE

Il s'agit d'une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifié sur un îlot de propriété par une seule personne physique ou morale.

D - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$\text{C.O.S.} = \frac{\text{m}^2 \text{ de plancher hors œuvre nette (*)}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$$

(*) : Dans certaines zones (notamment pour les zones d'activités), le C.O.S. peut être exprimé en m³.

Le C.O.S. applique à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'y être édifiée.

Exemple : sur un terrain de 1 000 m² affecté d'un C.O.S. de 0.50, il est possible de construire : 1 000 x 0.50 = 500 m² de plancher hors œuvre

E - SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE BRUTE ET NETTE

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

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

1) Dans certaines limites (**):

- Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, Industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

2) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

(*) Les usagers ont intérêt, à ce sujet, à se rapprocher des Services de la Direction Départementale de l'Équipement.

ANNEXES

LISTE DE VEGETAUX POUR CREATION D'ESPACES VERTS, D'ECRAN DE VERDURE, DE HAIES

Constitution de haies, brise vent et rideaux non taillées:

Il est démontré que le brise-vent modère l'action des vents sur une longueur au sol équivalent environ à 20 fois la hauteur de celui-ci. Ce qui a pour heureuse conséquence de diminuer l'évaporation du sol et les froides températures. Les brises vent, selon l'usage (écran paysager, protection des cultures), peuvent être constitués sur une ou plusieurs rangées de feuillus ou conifères garnis de préférence jusqu'au sol. Prévoir des labours les 3 ou 4 années qui suivent la plantation. Les écrans de verdure sont constitués de plusieurs alignements plantés comprenant des arbres de haute tige et des arbustes en 1^{er} plan.

- Essences feuillus conseillées:

Acer negundo, Acer platanoïdes

Alnus divers (aulne)

Betula

Carpinus betulus, Cornus mas (cornouiller), Castanea sativa (châtaignier commun), Crataegus (aubépine)

Fagus divers

Fraxinus excelsior (Frêne commun)

Malus pumila (pommies)

Populus alba, nigra, tremula

Quercus divers (chêne) espèce en fonction du sol Robinia pseudacacia

Salix alba

Tilia cordata

Essences de conifères:

Chamaecyparis (cypres)

Pseudotsuga douglasii (sapin de douglas)

Taxus baccata

Très variée, une haie vive s'adapte à tous les styles. La haie libre est un simple alignement d'arbustes de plusieurs essences, poussant librement, avec une simple taille d'équilibre de temps à autre. C'est une haie idéale pour conserver au jardin des bourgs une identité rurale. Noisetiers ou charmes, Has, cornouillers, prunelliers forment ainsi de grandes haies rondes du plus bel effet.

- Autres essences pour haies vives:

Pyrantha, rubus fruticosus (murier), Ilex aquifolium (houx), Abélia grandiflora, Laurier cerise, ou nobilis

Essences adaptées aux milieux humides toujours saturés d'eau:

Arbres : Frêne

Peuplier grisard

Arbre glutineux

Bouleau pubescent

Arbustes de grande taille Saule cendré

Saule marsault

Saule blanc

Viome orbier

Osier

Prunellier ou épine noir Cornouiller sanguin

Plantes grimpantes Clématite

Renomée

Exemple d'espèces adaptées aux milieux humides non saturés

Arbres : Tremble

Charme

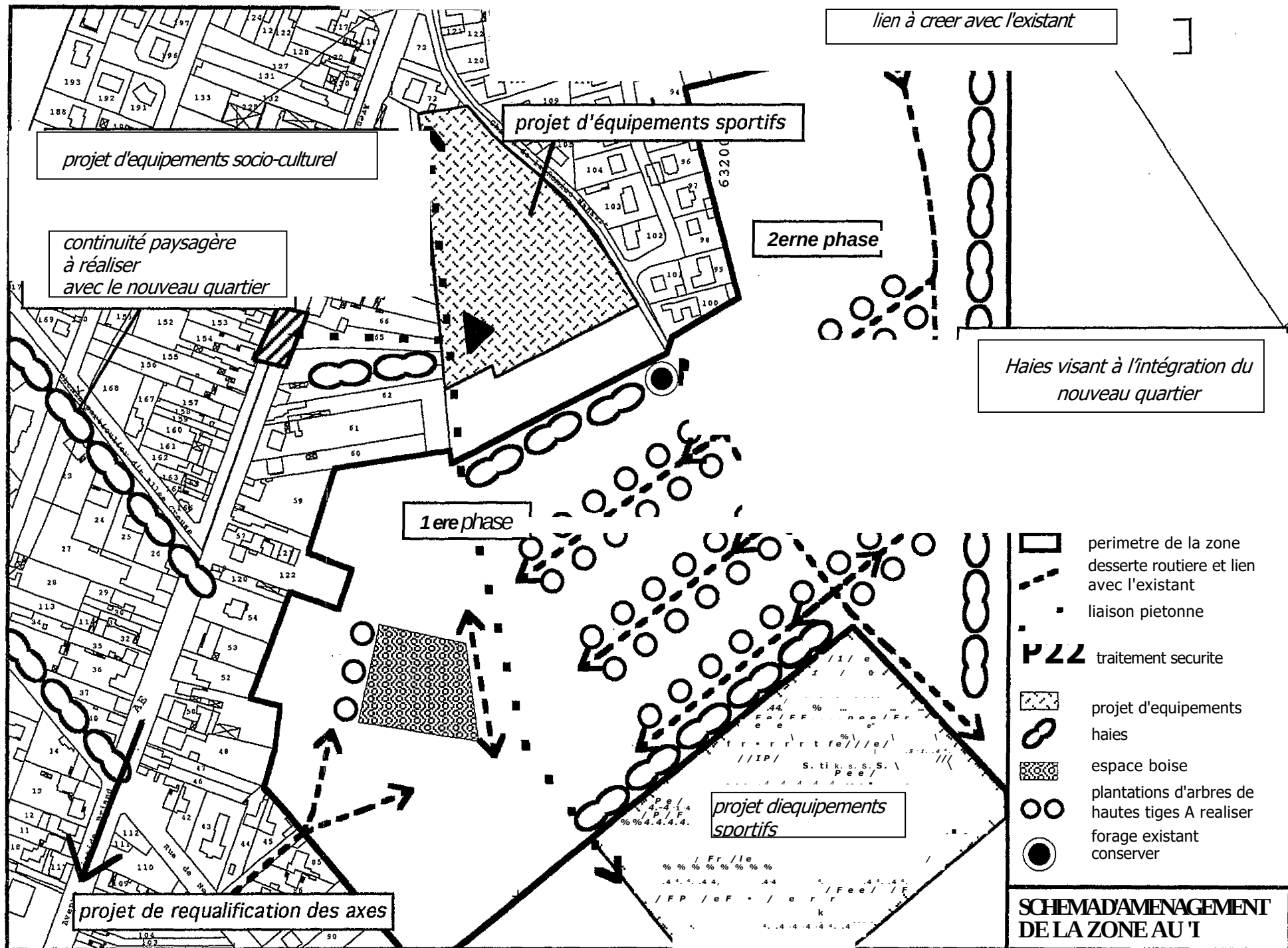
Tilleul argenté Aulne glutineux

Arbustes : Coudrier

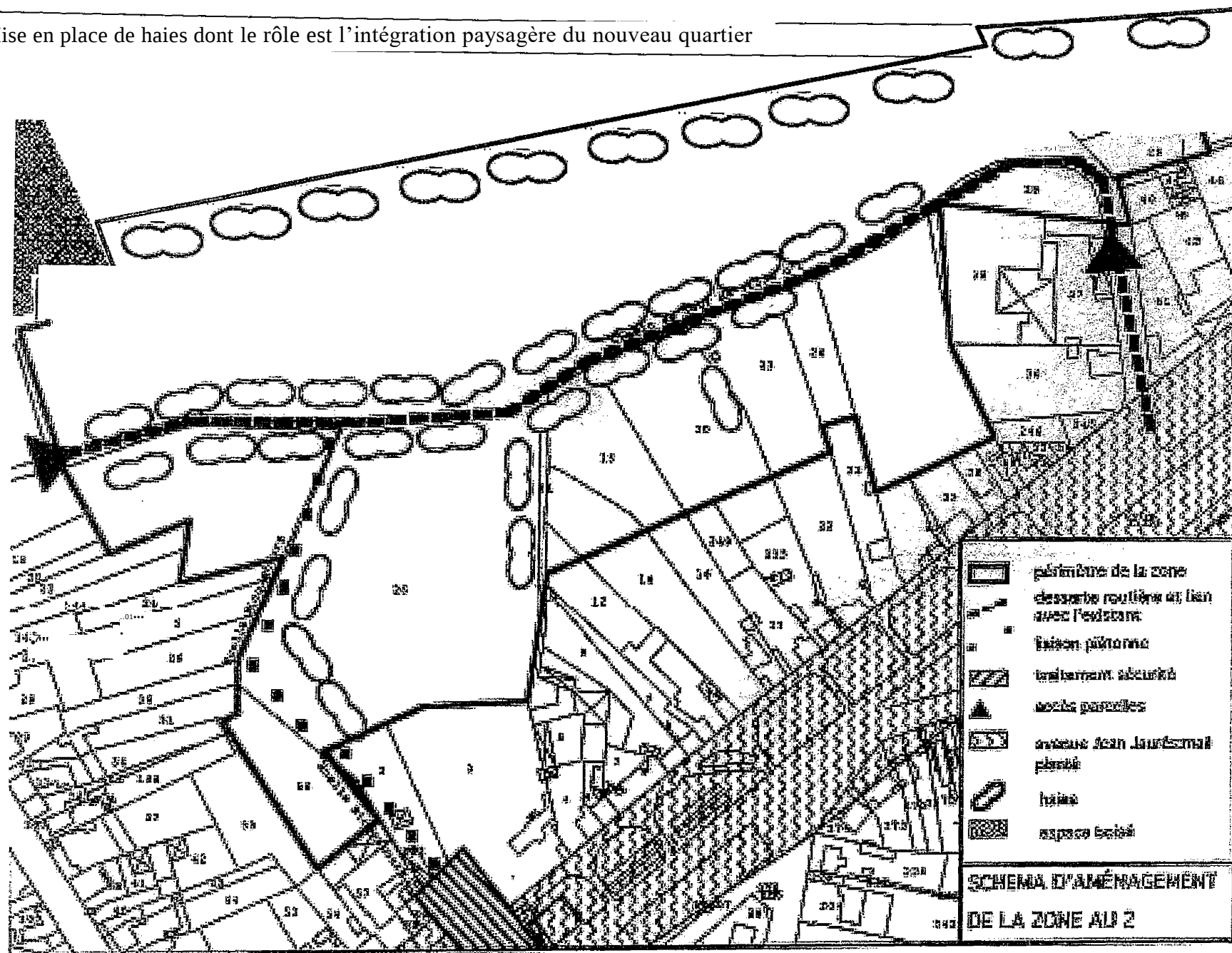
Sureau noir Charmille

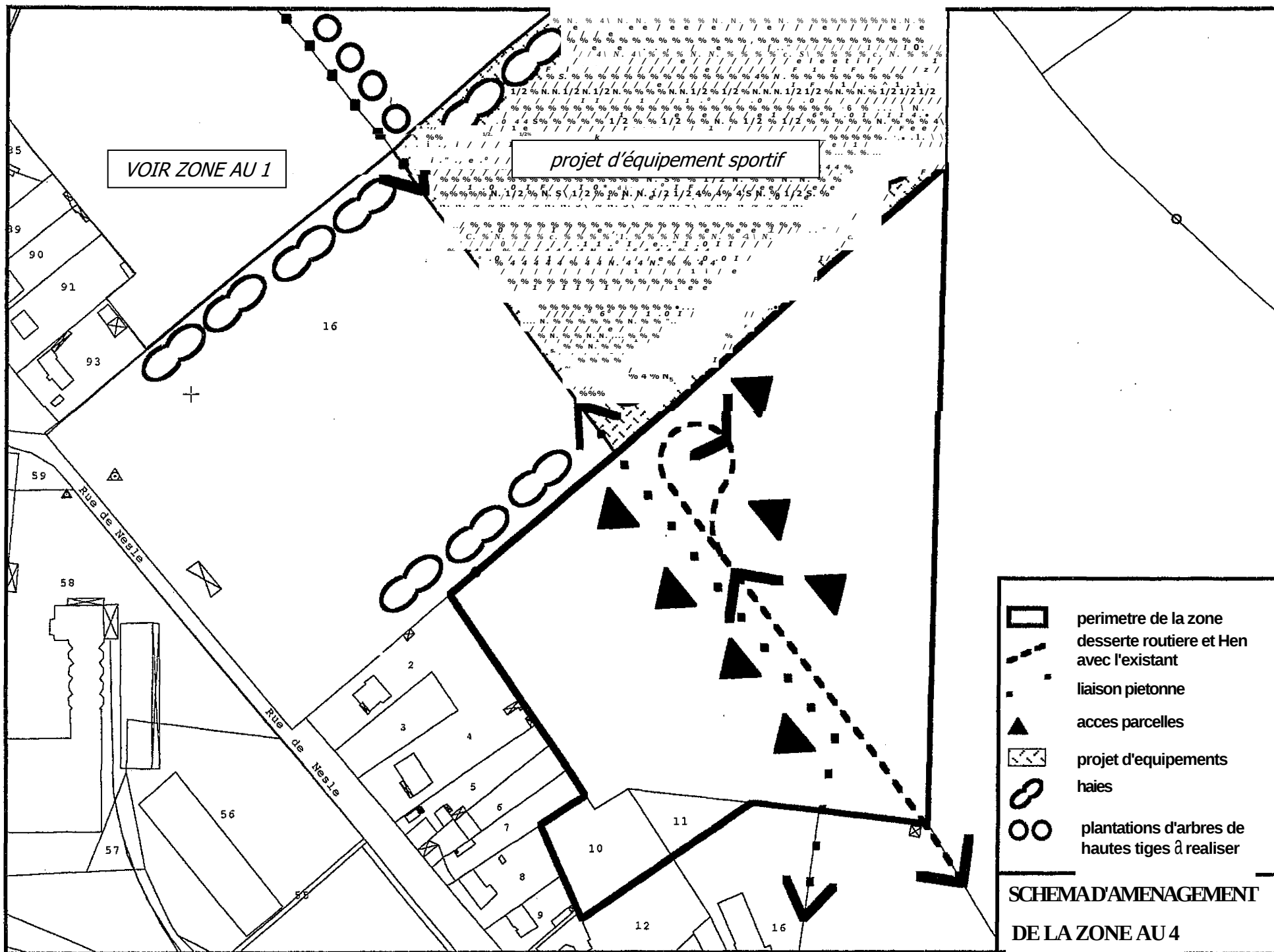
Houx

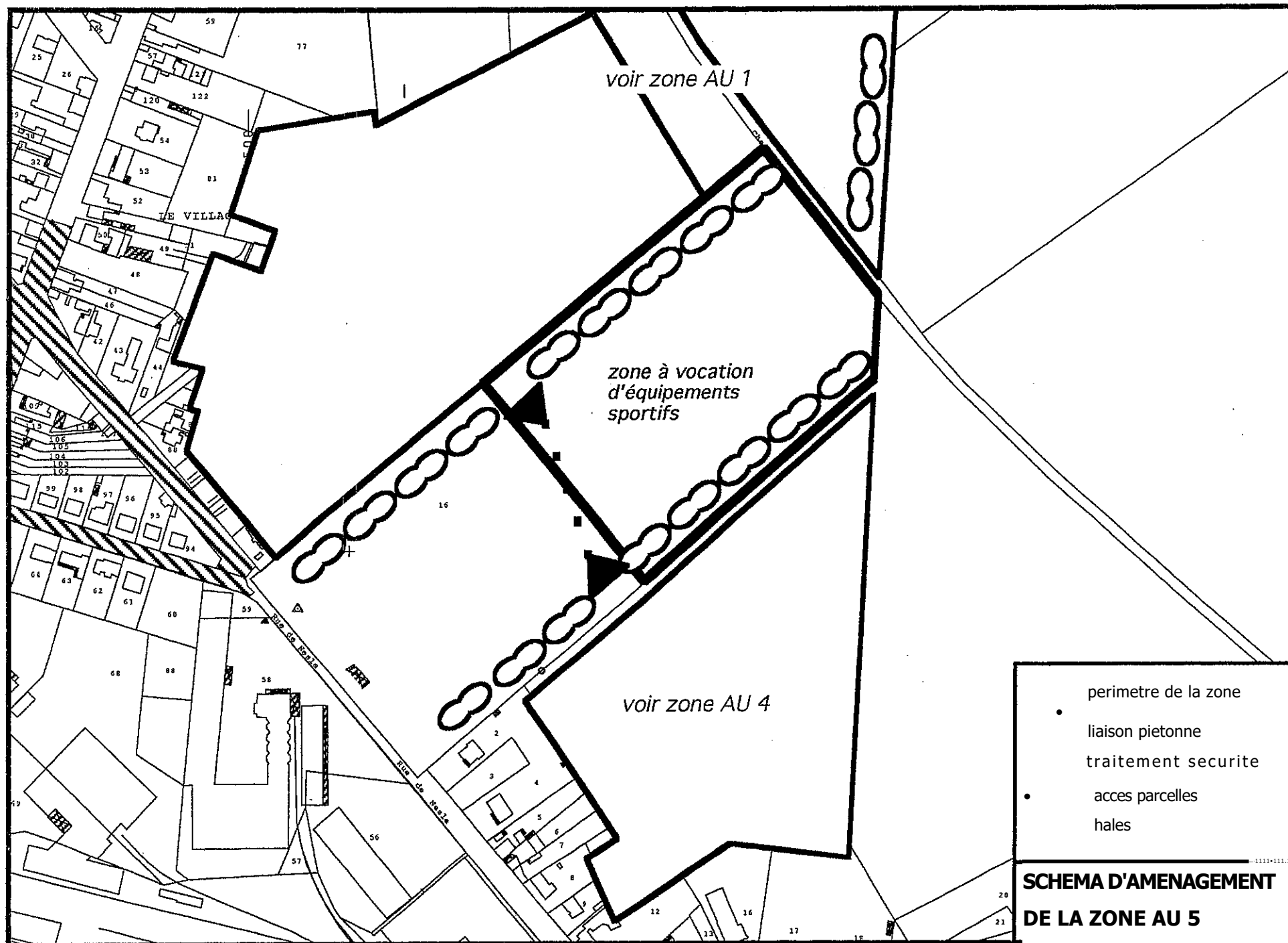
Plantes grimpantes : Chevrefeuille



Mise en place de haies dont le rôle est l'intégration paysagère du nouveau quartier







SCHEMA D'AMENAGEMENT

DE LA ZONE AU 6

-  perimetre de la zone
-  desserte routiere et lien avec l'existant
-  liaison pietonne
-  acces parcelles
-  haies
-  plantations d'arbres de hautes tiges a realiser

Zone à vocation industrielle

Recul du bâti de 15 m

Chemin de Fer d'Amiens à Tergnier

Voie communale n° 14 de Chaussee à Sannois

Chemin de Fer de Saint-Josse

LE VILLAGE

CH dit chemin lateral

Chemin de Fer de St-Josse en Chaussee à Cambrai

chemin rural

