

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE

D'Auchy-la-Montagne

ELABORATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

DOSSIER APPLICABLE



Commune d'Auchy-la-Montagne
Mairie

Rue Boutillier
60 360 AUCHY-LA-MONTAGNE

Verdi Ingénierie Seine
ZI du Haut Villé-Rue Jean Baptiste Godin
60000 BEAUVAIS
Tel : 03.44.48.26.50/Fax : 03.44.48.18.21



A. ROUSSELLE

3

Sommaire

3.1. NOTICE D'UTILISATION	3
3.2. DISPOSITIONS GENERALES.	6
3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.	12
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.	24
3.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	31
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUm.....	32
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.....	37
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	44
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE.	47
3.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.	49
CHAPITRE 7-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	50
3.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	58
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.	59
3.7. ANNEXES A PORTEE REGLEMENTAIRE.....	63

3.1. NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

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

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

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

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

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

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

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

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

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.

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

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics et préconisations éventuelles pour l'assainissement individuel.

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

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

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions.

Article 12 : Gestion du stationnement.

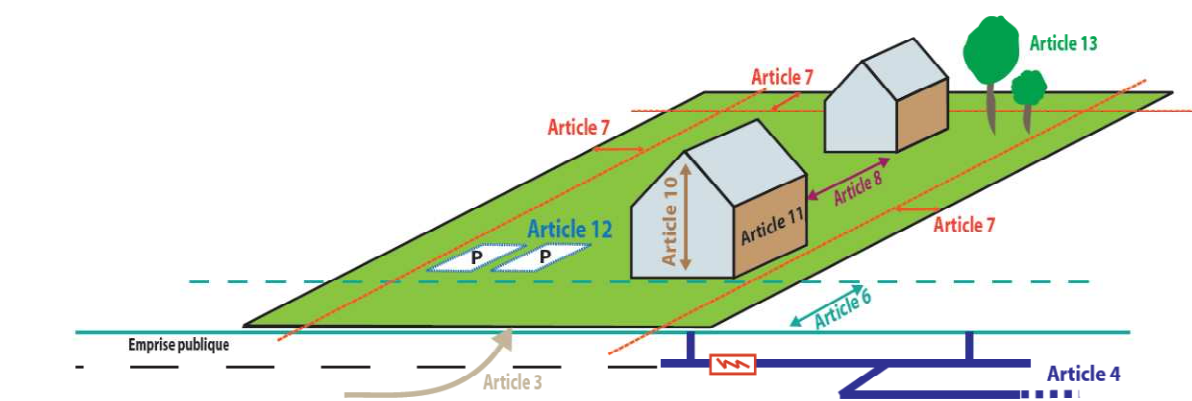
Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S) défini par l'article R.123-10.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
 - Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.
 - Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les emplacements réservés pour des programmes de logements.
 - Etc..... (Cf. article R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme).
 - Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - La liste des lotissements dont les règles sont maintenues au-delà de dix ans après leur création.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



3.2. DISPOSITIONS GENERALES.

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

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

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

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

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

Article R.11-4 : lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

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

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

1°) Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, mais aussi le cas échéant avec le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

2°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.

3°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

4°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.

5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

6°) Sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

7°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

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

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

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

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.130-1 et suivants.

2.4. Sont précisées ci-après, les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique :

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ;...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie* ».

La Protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-3-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *la destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000€ d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques* ».

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques devra être prise dans les procédures d'urbanisme :

-l'article 1 du décret n°2004-90 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

-décret 86-192 du 5 février 1986 : « lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».

-article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

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

2.4.1. Sursis à statuer.

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

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

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

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

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

2.4.2. Permis de construire et desserte par les réseaux.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-Caravanes : R.111-37 à R.111-40.

-Campings : R.111-41 à R.111-43.

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

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

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

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

ARTICLE 3- EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques
- des services publics

Peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

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

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES.

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

ARTICLE 5- PERMIS DE DEMOLIR.

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

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

ARTICLE 6- DROIT DE PREEMPTION URBAIN.

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

3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.

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

- le sous-secteur Uf correspondant aux sièges d'exploitations agricoles présents dans le tissu urbain.
- le sous-secteur Uh correspondant aux zones urbaines isolées de faible densité à vocation principale d'habitat. Il s'agit du hameau des « Huit Bornes » et de l'ancienne briqueterie.
- le sous-secteur Uc correspondant au cimetière. ».

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

ARTICLE U 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'appareils et de véhicules désaffectés, de pneus, de combustibles solides ou liquides, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de plus de 3 mois de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les bâtiments à usage agricole non liés à une exploitation agricole existante avant l'entrée en vigueur du PLU ;
- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les constructions à usage de commerce dont la superficie de vente excède 250m² ;
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, selon les conditions de l'article U2.
- Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation en secteur Uh.

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

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable :
-à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement etc....).
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sont autorisées en Uh :

- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités.
- Les réparations, aménagements ou extensions inférieures ou égales à 30% de la surface au plancher des constructions existantes.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de surface au plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sont autorisées en Uf :

- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités.
- L'extension, la restauration ou la construction d'installations et constructions liées à l'agriculture, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers.
- Le changement de destination d'un bâtiment pour de l'usage d'habitation, pour les bâtiments agricoles situés à moins de 40 m de la voie publique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

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

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

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

Voirie

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

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

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

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

Protection incendie

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

Assainissement

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

- ***Eaux usées et vannes***

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

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Réseaux électriques et téléphoniques

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

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

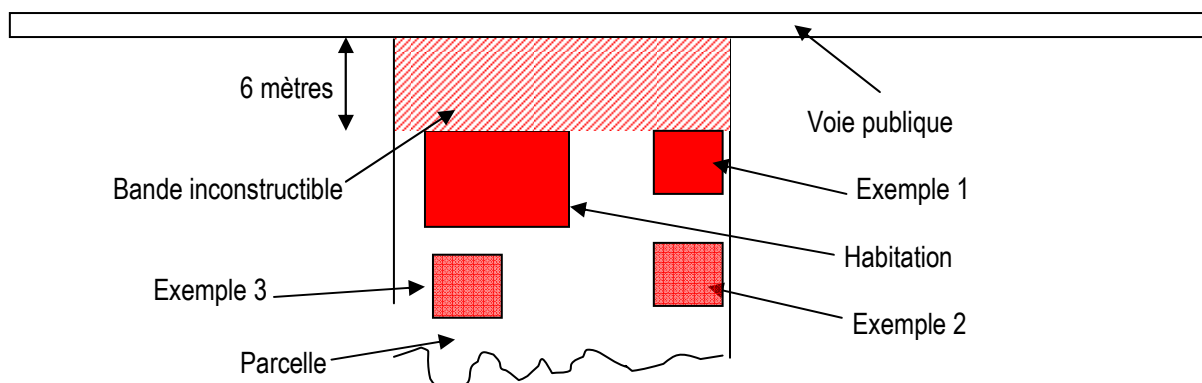
Pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir :

-une superficie d'au moins 600 m², dans les zones d'assainissement non collectif reportées sur les plans d'assainissement qui constituent une annexe du PLU, afin de répondre aux filières d'assainissement autonome.

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

Les constructions d'habitation et les annexes devront être implantées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

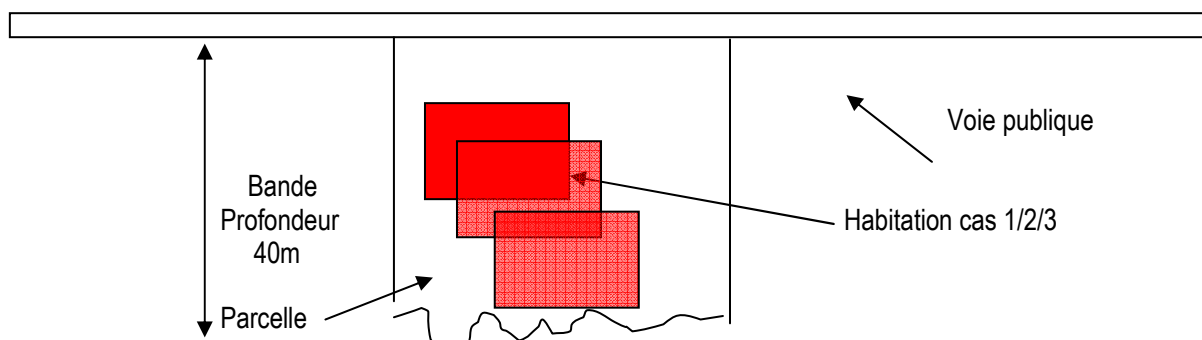
Dans le cas où le terrain est bordé par une emprise appartenant au domaine privé communal, le retrait sera de 6 mètres à compter de la limite de l'espace privé communal.



Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'un bâtiment existant à l'alignement avant l'entrée en vigueur du PLU,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante à l'alignement avant l'entrée en vigueur du PLU,
- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

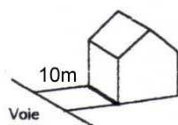
Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 40 mètres comptée à partir de l'emprise de la voie publique.



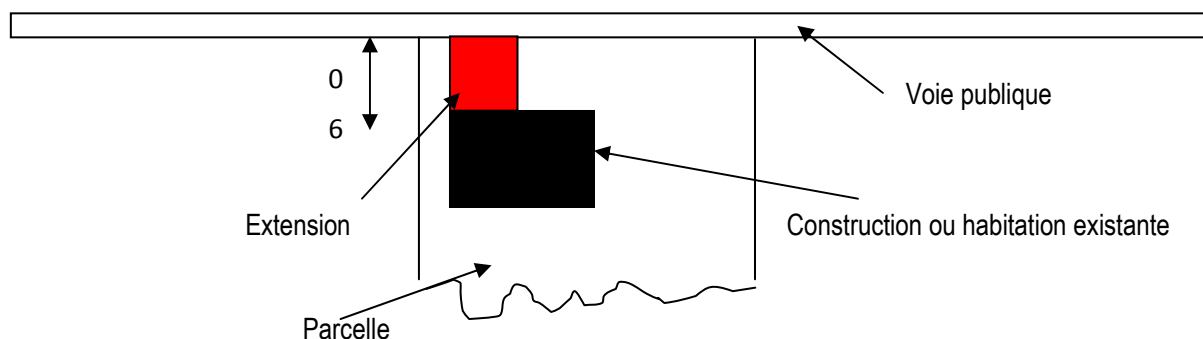
Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante,
- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- en cas de reconstructions après sinistre.

Les abris de jardin doivent être implantés à 10 mètres minimum de l'axe des voies existantes ou prévues.

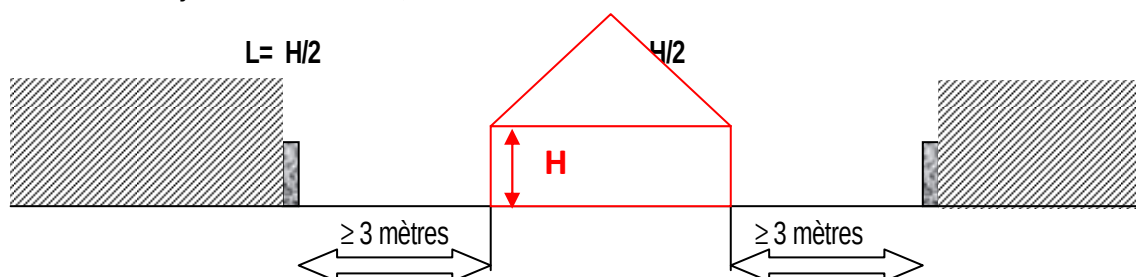


Dans le sous-secteur Uf et en cas d'extension de bâtiments existants ou d'habitation, l'implantation peut se faire dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.



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

Les constructions d'habitation devront être édifiées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, les constructions d'habitation devront s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'égout de toiture ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 mètres.



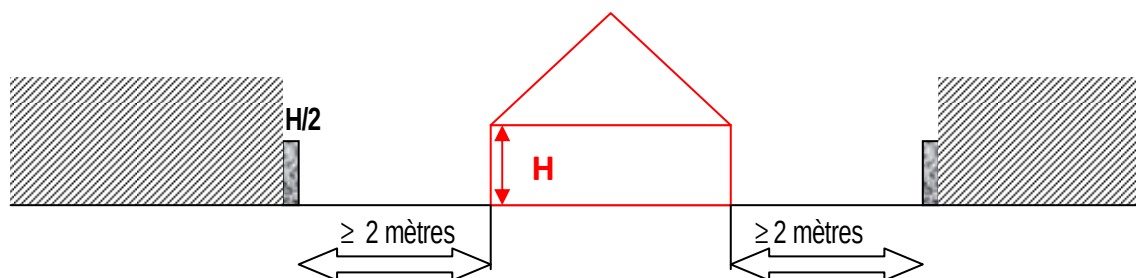
CAS PARTICULIERS :

Si la profondeur du terrain à partir du retrait imposé sur l'alignement est inférieure à 30 m, les constructions peuvent être édifiées jusqu'en fond de parcelle.

Les annexes doivent être implantés soit :

- à une distance minimale de 2m par rapport aux limites séparatives.
- les abris de jardin inférieur à 25m² devront être implantés à 1m des limites séparatives.

Les constructions ou installations à usage d'activité devront s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'égout de toiture ou de la façade faisant vis-à-vis, sans jamais être inférieure à 2m.



Dispositions diverses :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages répondant à un intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

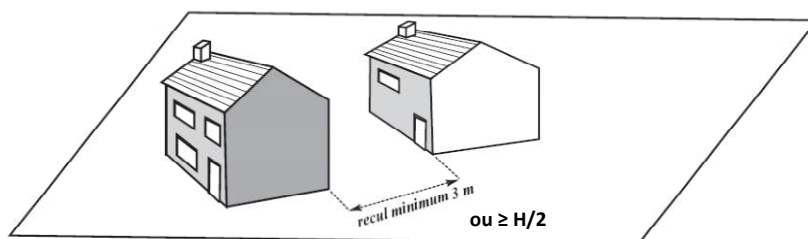
Les ouvrages publics ou collectifs de production, de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Cette disposition ne s'applique pas pour les reconstructions après sinistre.

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

Entre 2 constructions à usage d'habitation non accolés, la distance sera égale ou supérieure à $H/2$, où H est la hauteur au faitage de la construction la plus haute des 2, existante ou projetée, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

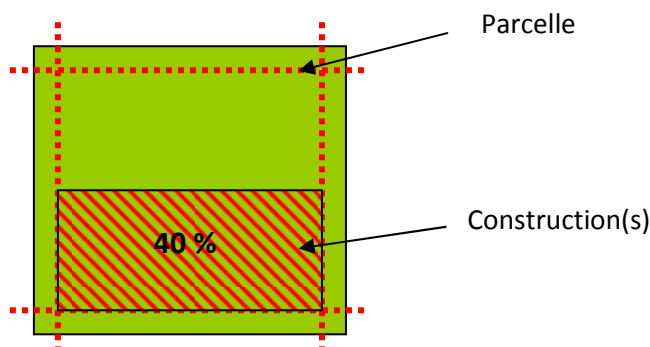
Ces règles ne concernent donc pas les abris de jardins et les autres annexes < à 25 m².



Cette disposition ne s'applique pas pour le sous-secteur Uf.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.



L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services de bâtiments agricoles ou d'élevage.

L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 25 m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :

- les équipements et services publics, collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.
- la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dans les conditions de l'article U2.

Dans le sous-secteur Uf, l'emprise au sol des constructions est fixée à 80% de la surface totale du terrain.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions agricoles où la hauteur est limitée à 12m au faîtage, la hauteur des constructions est limitée à 9m au faîtage.

En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Dispositions particulières :

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

La hauteur maximum des abris de jardin est limitée à 2,20 m à l'égout du toit.

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

Dans le sous-secteur Uf, la hauteur maximale des installations et constructions liées à l'agriculture et à l'élevage est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dispositions diverses :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages publics et collectifs de production, de transport et de distribution d'énergie électrique

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

ARTICLE U 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Principe général

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture ou de son aspect original.

Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

1/ Construction à usage d'habitation

a) Toiture

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants et de pente entre 35 et 45°.

Les toitures des extensions d'habitation ne sont pas réglementées, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat. Les toitures des extensions d'habitation seront identiques à celles existantes, sauf pour les appentis en pignons et en cas de toits-terrasses.

Les châssis de toit seront placés sur l'arrière des habitations avec des dimensions ne dépassant pas les 0,80 x 1,00 de hauteur maximum et axés sur les baies et les trumeaux du rez-de-chaussée sur un seul niveau et dans les 2/3 bas de la toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France au sein du périmètre de la Forge).

Les toits-terrasses sont autorisés (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France au sein du périmètre de la Forge).

b) Couverture

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

Les tuiles mécaniques de teinte noire sont interdites.

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

c) Ouvertures en toiture :

Les lucarnes rampantes et le chiens-assis sont interdits.

d) Cas particuliers

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

L'emploi de plaques ondulées est interdit.

e) Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

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

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

Les constructions d'habitation en bois sont autorisées.

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

Les linteaux en bois seront strictement interdits sauf pour les habitations en colombages.

Les briques « léopards », flammées claires sont interdites y compris les enduits ou peintures sur la brique.

Les volets roulants seront avec un coffre intérieur complètement invisible de l'extérieur sans occulter la partie haute des fenêtres.

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

a) Toitures

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

b) Couvertures

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

c) Façades, matériaux

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

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

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

a) Toitures

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

b) Couvertures

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

c) Façades, matériaux

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

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

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

4/ Clôtures

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

L'édification de clôtures sera soumise à déclaration.

Les dispositions évoquées ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas de clôtures agricoles ou forestières.

4.1. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques.

L'utilisation des plaques en béton brute est interdite.

Les thuyas et les essences similaires sont interdits.

Les clôtures devront être constituées :

- soit de haies vives d'une hauteur maximale limitée à 2 m.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement d'une clôture grillagée ou d'un système à claire voie.
- soit d'un grillage ou système à claire voie d'une hauteur maximale de 2 m.

Il est interdit d'utiliser à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...).

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

4.2. Les clôtures sur les limites séparatives.

Les thuyas et les essences similaires sont interdits.

Ces clôtures, si elles existent, doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'une clôture en panneau de bois d'une hauteur limitée à 2 m.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté de grille, grillage ou système à claire voie,

Les clôtures délimitant les propriétés en contact avec le milieu naturel, devront être de caractères ruraux et obligatoirement inférieurs à 2 m de hauteur. L'édification de murs pour ce type de clôture sera alors interdite.

Il est interdit d'utiliser à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...).

5/ Les annexes

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins etc..., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

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

6/ Divers

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

ARTICLE U 12 - LE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé au minimum :

-pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement exception faite des logements locatif financé par l'Etat où 1 place de stationnement par logement est exigée.

-pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

-pour les constructions à usage artisanale : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

-pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente.

-pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

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

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

2/ Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

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

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

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.

Extrait du rapport de présentation : « la zone UE correspond à la zone urbaine vouée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'entrepôts. ».

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

ARTICLE UE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception des cas prévus à l'article UE2 :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations agricole ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de plus de 3 mois de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, selon les conditions de l'article UE2.
- Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, selon les conditions de l'article UE2.

ARTICLE UE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERE

Sont autorisés sous conditions :

- L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation des lieux, établissements ou locaux (dans lesquels s'exercent des activités professionnelles commerciales, artisanales,...) à condition que leur présence :
 - prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
 - ne porte pas atteinte à la tranquillité publique.
 - soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions et installations destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone et qu'il soient accolés ou intégrés à l'un des bâtiments.
- Les ensembles de constructions groupées à usage d'activités à condition :
 - de réaliser les équipements internes nécessaires à l'opération.
 - que l'aménagement soit cohérent avec le secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière.
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;

- Les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, abris de jardin, bûché, remise...) liés aux constructions autorisées dans la zone.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Prescriptions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.

La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

2. Prescriptions particulières

Accès :

Aucun nouvel accès n'est autorisé le long de la D149.

Voirie

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

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Protection incendie

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

Assainissement

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

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

- ***Eaux usées et vannes***

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

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Réseaux électriques et téléphoniques

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions à usage artisanal, commercial, d'entrepôts doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

Les autres constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

Dispositions diverses :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages répondant à un intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les ouvrages publics ou collectifs de production, de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Cette disposition ne s'applique pas pour les reconstructions après sinistre.

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

Les constructions ou installations à usage artisanal, commercial, d'entrepôts édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

La distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain doit être au moins égal à 5m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :

- les équipements et services publics, collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.
- la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dans les conditions de l'article UE2.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m.

Dispositions diverses :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages publics et collectifs de production, de transport et de distribution d'énergie électrique

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

ARTICLE UE 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. Principe général

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

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

L'aménageur devra réaliser le préverdissement de la zone à l'aide d'essences locales.

Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

2. Toitures.

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

3. Aspect des façades

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

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

Sont interdits les matériaux industrialisés bruts non recouverts ou non peints

4/ Clôtures

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

L'édification de clôtures sera soumise à déclaration

4.1. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques.

L'utilisation des plaques en béton brute est interdite.

Les thuyas et les essences similaires sont interdits.

Les clôtures devront être constituées :

- soit de haies vives d'une hauteur maximale limitée à 2 m.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement d'une clôture grillagée ou d'un système à claire voie.
- soit d'un grillage ou système à claire voie d'une hauteur maximale de 2 m.

Il est interdit d'utiliser à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...).

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

4.2. Les clôtures sur les limites séparatives.

Les thuyas et les essences similaires sont interdits.

Ces clôtures, si elles existent, doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'une clôture en panneau de bois d'une hauteur limitée à 2 m.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté de grille, grillage ou système à claire voie,

Les clôtures délimitant les propriétés en contact avec le milieu naturel, devront être de caractères ruraux et obligatoirement inférieurs à 2 m de hauteur. L'édification de murs pour ce type de clôture sera alors interdite.

Il est interdit d'utiliser à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...).

5. Les annexes

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins etc...., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

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

6. Divers

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

ARTICLE UE 12 - LE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé au minimum :

-pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

-pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat : 2 places de stationnement par tranche de 60m² de plancher.

-pour les constructions à usage de commerce : 1 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

-pour les constructions à usage de commerce de plus de 300m² : 2 places de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente.

-pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

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

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

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

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

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUm.

Extrait du rapport de présentation : « La zone 1AUm correspond à une zone urbanisée partiellement destinée à recevoir une occupation mixte de logements sociaux de petites tailles, de logements adaptés pour des personnes âgées, de constructions à usage de bureaux ou de commerces et des équipements publics ou d'intérêts généraux. ».

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

ARTICLE 1AUm 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

-tout mode d'occupations ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 1AUm2.

ARTICLE 1AUm 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERE

- Les constructions et équipements publics à caractère socioculturel, scolaire et périscolaire (école, garderie, cantine...) sportifs ou de loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics autorisées.
- Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif ou technique des constructions autorisées.
- Les constructions à usage de bureaux ou de commerces
- La construction de logements sociaux et de logements adaptés pour les personnes âgées.
- Les équipements d'infrastructure concernant la voirie et les réseaux divers dès lors qu'ils sont liés à des opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable :
 - à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement etc ...).
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUm 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Voirie

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

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

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

ARTICLE 1AUm 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

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

Protection incendie

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

Assainissement

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

- **Eaux pluviales**

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

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

- **Eaux usées et vannes**

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

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Réseaux électriques et téléphoniques

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

ARTICLE 1AUm 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

Non réglementé.

ARTICLE 1AUm 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées à l'alignement comme en retrait.

ARTICLE 1AUm 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 1AUm 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUm 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUm 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m.

Dispositions diverses :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages publics et collectifs de production, de transport et de distribution d'énergie électrique

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

ARTICLE 1AUm 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Principe général

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

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture ou de son aspect originel.

Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

ARTICLE 1AUm 12 - LE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé au minimum :

-pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement sauf pour les logements locatifs aidés financés par l'état où la réalisation d'une seule place est tolérée.

-pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

-pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente.

ARTICLE 1AUm 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

2/ Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

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

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

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUm 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.

Extrait du rapport de présentation : « La zone 1AUe correspond à une zone potentielle de développement à vocation économique sur le moyen terme vouée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'entrepôts ».

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

ARTICLE 1AUe 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception des cas prévus à l'article 1AUe2 :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- Les constructions et installations à usage agricole ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de plus de 3 mois de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, selon les conditions de l'article 1AUe2.
- Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, selon les conditions de l'article 1AUe2.

ARTICLE 1AUe 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERE

Sont autorisés sous conditions :

- L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation des lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles commerciales, artisanales, industrielles à condition que leur présence :
 - prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
 - ne porte pas atteinte à la tranquillité publique.
 - soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions et installations destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone et qu'il soient accolés ou intégrés à l'un de bâtiments.
- Les ensembles de constructions groupées à usage d'activités à condition :
 - de réaliser les équipements internes nécessaires à l'opération.
 - que l'aménagement soit cohérent avec le secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière.
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;

- Les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, abris de jardin, bûché, remise...) liés aux constructions autorisées dans la zone.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Prescriptions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.11-4 rappelé ci-dessus.

La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

2. Prescriptions particulières

Accès :

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

Voirie

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

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

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Protection incendie

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

Assainissement

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

- ***Eaux pluviales***

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

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

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

- ***Eaux usées et vannes***

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

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Réseaux électriques et téléphoniques

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

ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôts doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10m. par rapport à l'alignement.

Dispositions diverses :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages répondant à un intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les ouvrages publics ou collectifs de production, de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Cette disposition ne s'applique pas pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE 1AUe 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations à usage artisanal, commercial, d'entrepôts édifiées en limite séparative sont autorisées.

ARTICLE 1AUe 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain doit être au moins égal à 5m.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :

- les équipements et services publics, collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.
- la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dans les conditions de l'article 1AUe2.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m.

Dispositions diverses :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages publics et collectifs de production, de transport et de distribution d'énergie électrique

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

ARTICLE 1AUe 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. Principe général

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

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

L'aménageur devra réaliser le préverdissement de la zone à l'aide d'essences locales.

Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

2. Toitures.

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

3. Aspect des façades

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

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

Sont interdits les matériaux industrialisés bruts non recouverts ou non peints

4. Clôtures

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

L'édification de clôtures sera soumise à déclaration

4.1. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques.

L'utilisation des plaques en béton brute est interdite.

Les thuyas et les essences similaires sont interdits.

Les clôtures devront être constituées :

- soit de haies vives d'une hauteur maximale limitée à 2 m.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement d'une clôture grillagée ou d'un système à claire voie.
- soit d'un grillage ou système à claire voie d'une hauteur maximale de 2 m.

Il est interdit d'utiliser à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...).

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

4.2. Les clôtures sur les limites séparatives.

Les thuyas et les essences similaires sont interdits.

Ces clôtures, si elles existent, doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'une clôture en panneau de bois d'une hauteur limitée à 2 m.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté de grille, grillage ou système à claire voie,

Les clôtures délimitant les propriétés en contact avec le milieu naturel, devront être de caractères ruraux et obligatoirement inférieurs à 2 m de hauteur. L'édification de murs pour ce type de clôture sera alors interdite.

Il est interdit d'utiliser à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...).

5. Les annexes

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins etc...., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

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

6. Divers

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

ARTICLE 1AUe 12 - LE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé au minimum :

-pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

-pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat : 2 places de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

-pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

-pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente.

-pour les constructions à usage de commerce de plus de 300m² : 2 places de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente.

-pour les constructions à usage d'entrepôts : 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.

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

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.

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

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

ARTICLE 2AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE 2AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERE

Cette zone est actuellement inconstructible. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Le secteur devra préalablement faire l'objet d'un renforcement du réseau électrique et de la défense incendie.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

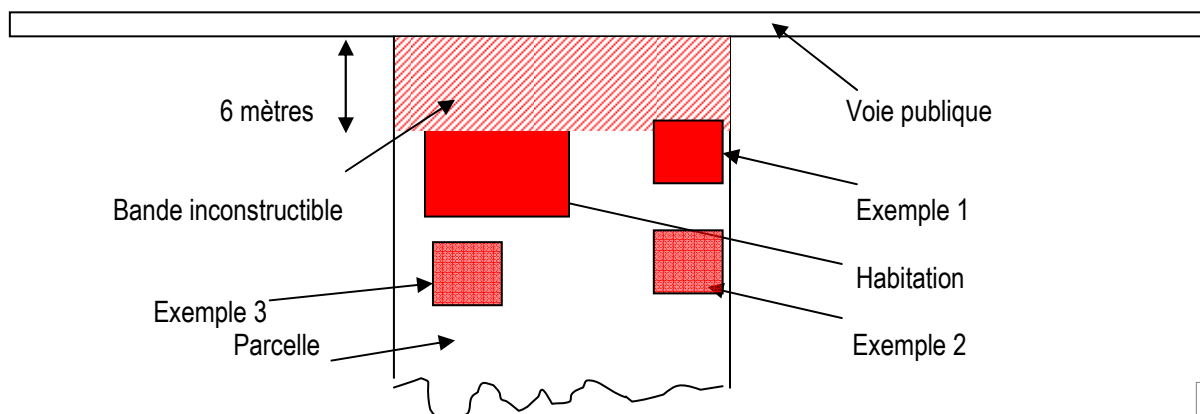
ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

Non réglementé.

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

Les constructions d'habitation et les annexes devront être implantées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

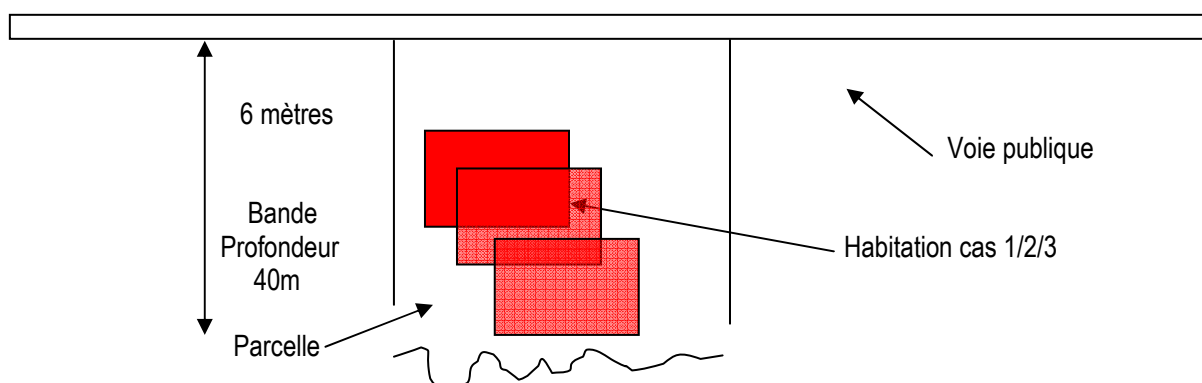
Dans le cas où le terrain est bordé par une emprise appartenant au domaine privé communal, le retrait sera de 6 mètres à compter de la limite de l'espace privé communal.



Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'un bâtiment existant à l'alignement avant l'entrée en vigueur du PLU,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante à l'alignement avant l'entrée en vigueur du PLU,
- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

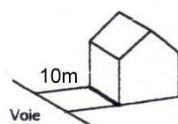
Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 40 mètres comptée à partir de l'emprise de la voie publique.



Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante,
- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- en cas de reconstructions après sinistre.

Les abris de jardin doivent être implantés à 10 mètres minimum de l'axe des voies existantes ou prévues.



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

Les constructions autorisées peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE 2AU 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture ou de son aspect originel.

ARTICLE 2AU 12 - LE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1/ Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S est fixé à 0.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE.

Extrait du rapport de présentation : « La zone 2AUE correspond à un potentiel de développement destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'entrepôts lorsque les équipements publics auront été réalisés ou renforcés. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une décision du Conseil Municipal, prise dans le respect des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme (modification du PLU). ».

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

ARTICLE 2AUE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE 2AUE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERE

Cette zone est actuellement inconstructible. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Le secteur devra préalablement faire l'objet d'un renforcement du réseau d'eau potable.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE 2AUE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE 2AUE 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 12 - LE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S est fixé à 0.

3.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.

CHAPITRE 7-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Seules sont autorisées :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les installations, transformations, extensions et constructions, classées ou non, liées à l'agriculture ou à l'élevage, à l'exploitation forestière.
- Les installations, transformations, extensions et constructions, classées ou non, liées à la production d'énergie électrique lorsque celles-ci sont autorisées au sein du Schéma Régional Climat Air Energie et dans une Zone de Développement Eolien.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées à proximité du siège d'exploitation.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...) dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante.
- Les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole (article R.123-12 2° du Code de l'Urbanisme).
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les constructions d'équipements, d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue...).
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette (SHON) des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Voirie

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

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

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

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

Protection incendie

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

Assainissement

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

- **Eaux pluviales**

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

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

- **Eaux usées et vannes**

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

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

Réseaux électriques et téléphoniques

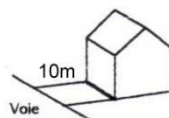
En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

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

Non réglementé

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

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



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

Dispositions diverses :

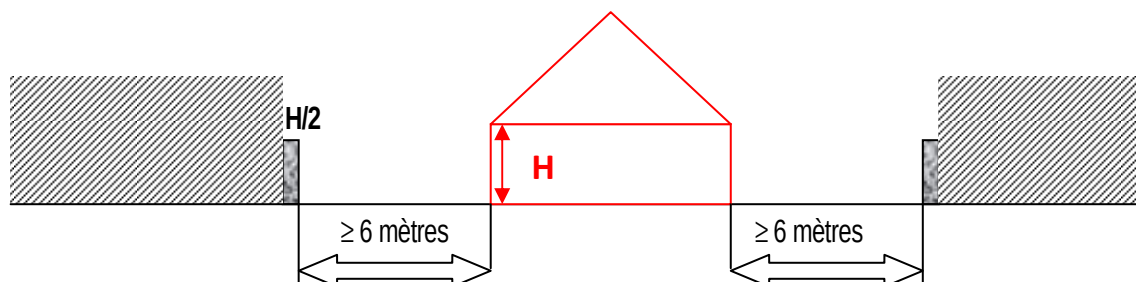
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages répondant à un intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les ouvrages publics ou collectifs de production, de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Cette disposition ne s'applique pas pour les reconstructions après sinistre.

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

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



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

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

Dispositions diverses :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages répondant à un intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les ouvrages publics ou collectifs de production, de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Cette disposition ne s'applique pas pour les reconstructions après sinistre.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 25m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9m au faîtage.

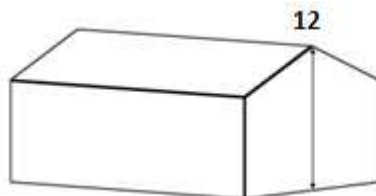
En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

Dispositions particulières :

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

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

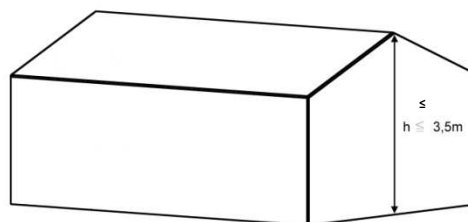
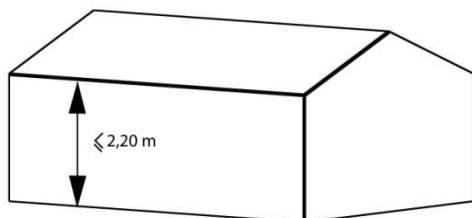
2) Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 mètres.



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

3) La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 2,20 mètres mesurée à l'égout du toit.

En cas de réalisation d'un abri collectif pour réunion associative, cette hauteur est portée à 3,50 mètres.



Dispositions diverses :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages publics et collectifs de production, de transport et de distribution d'énergie électrique

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

ARTICLE A 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Principe général

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

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

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture ou de son aspect originel.

Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

1/ Construction à usage d'habitation

a) Toiture

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

b) Couverture

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

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

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

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

c) Ouvertures en toiture :

Les lucarnes rampantes sont interdites

d) Cas particuliers

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

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

e) Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

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

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

Les constructions d'habitation en bois sont autorisées.

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

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

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

a) Toitures

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

b) Couvertures

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

c) Façades, matériaux

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

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

3/ Les annexes

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins etc..., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

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

4/ Divers

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

ARTICLE A 12 - LE STATIONNEMENT

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

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

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

2/ Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

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

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

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

3.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

Extrait du rapport de présentation : « Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent, notamment du point de vue écologique. Elle a pour but de préserver les points de vue lointains.

Elle comprend :

- **Le sous-secteur Nj** : correspond à une zone naturelle comprenant des jardins et quelques pâturages. ».

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

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N 2.

ARTICLE N 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Sont autorisés en secteur N :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les abris pour animaux à condition que leur surface n'excède pas 50m², qu'il soient réalisés en bois et fermés sur trois côtés au maximum. Leur couverture en tôles galvanisées de teintes foncées (vert, gris, marron) est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les constructions d'équipements, d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue...).

Sont autorisés en secteur Nj :

- La construction d'abris de jardin et d'abris pour animaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Voirie

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

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

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

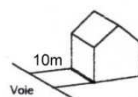
Non réglementé

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement comme en retrait.

Dans le sous-secteur Nj:

Les abris de jardin doivent être implantés à 10 mètres minimum de l'axe des voies existantes ou prévues.



Dispositions diverses :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages répondant à un intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les ouvrages publics ou collectifs de production, de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Cette disposition ne s'applique pas pour les reconstructions après sinistre.

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

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives.

Dans le sous secteur Nj :

Les abris de jardins doivent être implantés à une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le sous-secteur Nj :

L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 25 m², sauf en cas de réalisation d'un abri collectif pour réunion associative où l'emprise au sol sera limitée à 50 m².

Cette disposition ne s'applique pas pour les reconstructions après sinistre.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 2,20 mètres mesurée à l'égout du toit.

En cas de réalisation d'un abri collectif pour réunion associative, cette hauteur à l'égout du toit est portée à 3,50 mètres.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE N 12 - LE STATIONNEMENT

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

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

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

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

Toute construction nouvelle, habitation, annexe, bâtiment agricole ou d'activité, dépôt de matériaux, cheminements ou ouvrage d'utilité publique, devra s'accompagner d'un aménagement végétal privilégiant les essences locales.

SECTION III - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

3.6. ANNEXES A PORTEE REGLEMENTAIRE.

Le présent document, intitulé « Annexe du règlement », se situe à l'interface entre le règlement écrit du PLU (pièce n°3) et le plan de zonage (pièce n°4).

Il a pour objet de préciser l'application de servitudes d'urbanisme particulières, ainsi que la portée des dispositions reportées graphiquement sur le plan de zonage.

3.6.1. Les emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.123-1-8° du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

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

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

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

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

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

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

- **Liste des emplacements réservés sur la commune d'Auchy-la-Montagne**

Emplacements réservés au titre de l'article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme.

Nom	Superficie	Bénéficiaire	Objet	Destination
ER1	1 362,5 m ²	Commune	Extension cimetière	Cimetière
ER2	276,4 m ²	Commune	Réserve foncière sur le très long terme	Voirie
ER3	438,5 m ²	Commune	Réserve foncière sur le très long terme	Voirie
ER4	1 721 m ²	Commune	Réserve foncière pour redimensionnement du chemin rural (pour circulation agricole)	Sentier du Champ Saint-Eloi
ER5	1 089 m ²	Commune	Réserve foncière pour gestion des eaux pluviales	Axe d'écoulement
ER6	4 974 m ²	Commune	Equipements publics et espaces verts	Espaces publics
ER7	929 m ²	Commune	Equipements publics et espaces verts	Espaces publics

3.6.2. Les protections du patrimoine végétal au titre de l'article L.123-1-5 7°

du Code de l'Urbanisme.

Selon l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Il définit le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

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

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

Nom de rue ou de lieu	Références cadastrales	Dénomination
Extrémité sud de la rue Michel Gricourt	000 ZI 36 et 000 ZI 87	Mare communale
Intersection de la rue Neuve et de la rue Michel Gricourt	Domaine public communal de la rue Michel Gricourt en face de la parcelle n°000 D 202	Mare communale
Intersection rue de la Mairie et de la rue Yves Maréchal	Domaine public communal de la rue Yves Maréchal en face du 35 et 33 rue Yves Maréchal	Mare communale
78 rue d'Amiens	Domaine public communal de la rue d'Amiens en face de la parcelle 000 D 638	Mare communale

Concernant les mares, ceux-ci sont situés sur le domaine public communal et appartiennent à la municipalité.

-le comblement des mares identifiées est interdit.

3.6.3. La protection du patrimoine bâti d'intérêt local au titre de l'article L.123-1-5 7°

du Code de l'Urbanisme.

Les constructions d'intérêt patrimonial sont repérées sur le plan de zonage. Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

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

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

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

Adresse	Références cadastrales	Dénomination
En face au 49 rue Yves Maréchal	Domaine public communal Rue Yves Maréchal	Puits communal
A l'intersection rue de l'Eglise et rue Yves Maréchal	Domaine public communal Intersection rue Yves Maréchal et rue de l'Eglise	Puits communal
Entre le 23 et le 21 rue Yves Maréchal	Domaine public communal à proximité des parcelles 000 D 292 et 000 D 462 de la rue Yves Maréchal	Puits communal
En face au 50 rue d'Amiens	Domaine public communal en face de la parcelle 000 D 558	Puits communal
En face du 40 rue du Moulin	Domaine public communal de la rue du Moulin entre les parcelles 0000 D 113 et 000 D 382	Puits communal

Concernant les puits, ceux-ci sont situés sur le domaine public communal et appartiennent à la municipalité.

-les travaux effectués sur les puits devront respecter leur aspect traditionnel.

3.6.4. Les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article R.123-12 2° du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments agricoles situés en zone A, présents au 40 rue du Moulin, identifiés sur le zonage, pourront faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial au titre de l'article R.123-12 2° du Code de l'Urbanisme.

Ce changement de destination sera autorisé si et seulement si ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.

Ci-dessous, les bâtiments agricoles situés en zone A qui pourront faire l'objet d'un changement de destination.

