

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal COMMUNAUTE DE COMMUNES NIEVRE ET SOMME TERRITOIRE OUEST AMIENOIS



## REGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire du :

Le Président

# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLUI .....</b>	<b>13</b>
<b>LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>17</b>
<b>LES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>40</b>
<i>CHAPITRE 1 – LES ZONES 1AU.....</i>	<i>41</i>
<i>CHAPITRE 2 – LES ZONES 2AU.....</i>	<i>54</i>
<b>LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....</b>	<b>55</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>72</b>
<i>CHAPITRE 1 – LISTE DES ESSENCES LOCALES .....</i>	<i>73</i>



## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles 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 durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'applique à l'ensemble du territoire Ouest Amiénois de la Communauté de Communes Nièvre et Somme.

## ARTICLE 2

### PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

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

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

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

**Article R.111-26 :** lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-27 :** « 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 intercommunal :**

1°) Le PLUi doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois-Picardie.

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

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

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

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

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

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 PLUi.

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.113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.421-23 et suivants.

### **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 de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

-**article L.424-1** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,

-**article L.424-1** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,

-**article L.153-11** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLUi.

-**article L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

#### **2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.**

**Article L.111-11** : 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.151-30** : Localisation des aires de stationnement.

**Article L.151-35** : 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.111-41 à R.111-46

Caravanes : R.111-47 à R.111-50.

Campings : R.111-32 à R.111-34.

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

**Article L.111-15** : « 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 intercommunal en dispose autrement. ».

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

#### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

#### **3.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement.**

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones :

- **UA** : zone urbaine qui correspond aux centres historiques d'Ailly-sur-Somme, de Picquigny et de Hangest-sur-Somme.
  - o **UAc** : cités ouvrières. . Le sous-secteur est plus dense que le reste du secteur UA, du fait de l'implantation des constructions et de la morphologie des parcelles.
  - o **UAf** : secteur de la zone UA concerné par le risque d'effondrement de la falaise (Picquigny).
  
- **UB** : zone urbaine qui correspond aux centres historiques des autres communes et aux secteurs périphériques d'Ailly-sur-Somme, Picquigny et Hangest-sur-Somme.
  - o **UBe** : secteurs destinés aux équipements scolaires, socioculturels, aux salles communales.
  - o **UBp** : emprises foncières liées à la présence d'éléments de patrimoine.
  - o **UBj** : secteurs de jardins.

- **UC** : zone urbaine qui correspond aux extensions récentes du tissu urbain.
  - o **UCa** : secteur de la zone UC dont l'urbanisation est soumise au raccordement des parcelles aux réseaux (La Chaussée-Tirancourt).
  - o **UCp** : emprises foncières liées à la présence d'éléments de patrimoine.
  - o **UCj** : secteurs de jardins.
  
- **UE** : zone urbaine qui correspond aux zones dédiées au développement économique.
  
- **UL** : zone urbaine à vocation de loisirs.

### **3.2. Les zones à urbaniser sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement.**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation. Sont classées en zones 1AU les zones dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement. Les secteurs classés en 2AU deviennent opérationnels après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

- **1AU** : zone à urbaniser à court-moyen terme.
- **2AU** : zone à urbaniser à long terme, nécessitant une évolution du PLUi pour être urbanisée

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

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

### **3.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, délimitées au plan l'indice N.**

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **N** : correspond aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.
  - o **Nzh** : secteurs de zone humide.
  - o **NI** : secteurs dédiés aux équipements de loisirs et de tourisme.

- **Nec** : secteurs de remblaiements de Crouy-Saint-Pierre.
- **Nstep** : secteurs qui correspondent aux périmètres des stations d'épuration.
- **Np** : secteurs qui correspondent aux éléments de patrimoine.
- **Npc** : secteur qui correspond aux zones de pisciculture.
- **Nc** : secteur qui correspond aux zones de cressonnière.

#### ARTICLE 4

#### LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

---

#### **4.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).**

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage rempli de ronds verts. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

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

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

#### **4.2. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

En application des articles du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLUi précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

#### **4.3. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 (prairies, alignements d'arbres ou haies), par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **4.4. Emplacement réservé.**

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire.

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.152-2 et R.151-21 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

#### **4.5. Le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme**

L'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme fixe que :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Sur la CCOA, le site de Carmichael fait l'objet d'un périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'un site économique en friche qui fait l'objet d'une OAP.

---

##### ARTICLE 5

###### EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

---

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 14 des règlements de chaque zone).

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

---

##### ARTICLE 6

###### TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR

---

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

---

##### ARTICLE 7

###### ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

---

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

---

##### ARTICLE 8

###### ADAPTATIONS MINEURES

---

Conformément au Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions du règlement 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 9

### PERMIS DE DEMOLIR

---

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

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

## ARTICLE 10

### RISQUES NATURELS

---

#### Risque d'inondation

Le risque inondation est le risque majeur le plus important sur le territoire.

Au sein de la CCOA, 14 communes sont concernées par le PPRI de la vallée de la Somme : Argoeuves et Saint-Sauveur (pour l'arrondissement d'Amiens), Ailly-sur-Somme, Belloy-sur-Somme, Bourdon, Breilly, Crouy-Saint-Pierre, Flixecourt, Hangest-sur-Somme, La Chaussée-Tirancourt, Le Mesge, Picquigny, Soues et Yzeux (pour l'arrondissement de Picquigny).

#### Autres risques présents sur le territoire communautaire

Les communes ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles liées à des inondations de différente nature (remontées de nappe phréatique, coulées de boues...) et liées au risque de mouvements de terrain.

Par ailleurs, la présence de cavités souterraines d'origine humaine est régulière sur le territoire. 15 communes possèdent une ou plusieurs cavités : Ailly-sur-Somme (2), Argoeuves (1), Belloy-sur-Somme (2), Bourdon (1), Crouy-Saint Pierre (3), Ferrières (1), Fourdrinoy (2), la Chaussée-Tirancourt (7), le Mesge (1), Picquigny (8), Saint Sauveur (2), Saisseval (2), Seux (4), Soues (1) et Yzeux (2). Elles sont pour la plupart d'origine civile mais quelques carrières ainsi que des ouvrages militaires et deux caves sont recensés.

## ARTICLE 11

### BATIMENT AGRICOLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

---

Dans les zones agricoles (A), conformément à l'article R.151-35 du Code de l'Urbanisme, le plan de zonage fait apparaître les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet par l'activité agricole.

Les destinations autorisées sont expressément indiquées dans le règlement de la zone agricole (article A2).

Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers).

## ARTICLE 12

### CONSTRUCTIONS EDIFIEES A L'ANGLE DE DEUX VOIES

---

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies, le pétitionnaire pourra respecter la règle qui lui est la plus favorable.



## **PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLUI**

Ces caractéristiques sont communes à toutes les zones et tous les secteurs : UA, UB, UC, UE, UL, 1AU, 2AU, A et N.

### **Patrimoine bâti à protéger**

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un élément du patrimoine bâti à protéger, identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

### **Patrimoine végétal à protéger**

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un boisement, d'une haie, d'un alignement d'arbre ou d'une prairie à protéger, identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

### **Prise en compte des risques**

Le périmètre indicé (i) correspond aux périmètres des zones susceptibles d'être concernées par des désordres liés à l'eau. Sur ces périmètres, il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique de fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

### **Périmètre indicé (pi, pr, pe)**

Les périmètres indicés (pi,pr,pe) correspondent respectivement aux périmètres de protection de captage d'eau potable immédiat, rapproché et éloigné. Les Déclarations d'Utilité Publiques à laquelle doivent se conformer les pétitionnaires sont annexés au PLUi.

### **Linéaires commerciaux à protéger (zones UA, UB et UC)**

Le long de ces linéaires commerciaux à protéger, la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite. En outre, sur ces linéaires, les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

### **Axes de ruissellement naturel**

Certaines communes sont concernées par des axes de ruissellement.

Sur la trajectoire de ces axes de ruissellement, et à défaut d'information plus précise sur l'emprise potentielle des écoulements exceptionnels :

- Sur une largeur de 10 mètres (5 mètres de part et d'autre de chaque axe), est interdit tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements (busages, affouillements et exhaussements de sol à moins qu'il soit prouvé qu'ils contribuent à l'amélioration de la gestion du risque ou au minimum qu'ils ne l'aggravent pas, aménagements susceptibles de subir des dégradations du fait d'une inondation...) et d'aggraver le risque inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation.
- Sur une largeur de 20 mètres (10 mètres de part et d'autre de chaque axe), les sous-sols sont interdits, les accès de constructions neuves, y compris les accès aux garages, sont calés à 20 cm au moins au-dessus de la cote du niveau du terrain naturel et de l'axe de la voirie la plus proche.

Si un projet d'aménagement est traversé par un axe d'écoulement, le pétitionnaire doit réaliser des relevés topographiques précis du site permettant de préciser la trajectoire de l'axe d'écoulement.

### **Gestion des eaux pluviales - Périmètre indicé (r)**

Il s'agit de zones à risque en matière de gestion des eaux pluviales.

Dans ces périmètres, sont autorisées les constructions, à condition que les planchers habitables les plus bas et les niveaux d'accès soient calés au-moins à 20 cm au-dessus de la cote du terrain naturel. Les sous-sols sont interdits dans ces secteurs.

Le système d'assainissement, notamment l'ouvrage de traitement, doit empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation.

### **Gestion des eaux pluviales - Périmètre indicé (p)**

Il s'agit de zones prioritaires en matière de gestion des eaux pluviales, situées en zones urbaines, à urbaniser et agricoles.

Les dispositions ci-après sont applicables à toute nouvelle imperméabilisation : constructions nouvelles, annexes et extensions d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant de compenser le ruissellement supplémentaire induit.

En domaine privé, cette compensation est de la responsabilité exclusive du propriétaire. La surveillance et le bon entretien des ouvrages nécessaires à cette compensation sont également de la responsabilité du propriétaire.

Le propriétaire doit prendre toutes les mesures nécessaires pour préserver son bien et les biens riverains d'une inondation induite par les eaux pluviales issues de son utilisation du sol, que cette pluie soit exceptionnelle ou non.

L'évacuation des eaux pluviales se fera prioritairement par infiltration.

***Dans tous les cas***, il est demandé de gérer à la parcelle un volume de 20 litres/m<sup>2</sup> de projet imperméabilisé. Ce volume doit être évacué par infiltration ou évapotranspiration, sans rejet vers le domaine public.

***Exception à la règle*** : Dans le cas d'une impossibilité de ressuyer les surfaces d'infiltration en moins de 12 heures, il est possible de demander une dérogation à la collectivité afin de mettre en place un rejet vers le domaine public. Dans ce cas, le pétitionnaire devra justifier l'impossibilité du ressuyage en moins de 12 heures sur la base de mesures in situ.

Les règles de gestion des pluies moyennes à fortes dépendent de la superficie de l'opération :

- **Pour les opérations d'une superficie inférieure à 2000 m<sup>2</sup>**, l'opération doit assurer le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle :
  - Pour une pluie de période de retour 50 ans sur les zones prioritaires,
  - Pour une pluie de période de retour 30 ans dans le cas général.
- **Pour les opérations d'une superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>**, l'opération doit assurer le stockage et l'infiltration des eaux pluviales, de façon mutualisée sur l'opération :
  - Pour une pluie de période de retour 50 ans sur les zones prioritaires,
  - Pour une pluie de période de retour 30 ans dans le cas général.

***Exception à la règle*** : En cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer la pluie de période de retour 30 ans ou 50 ans à la parcelle ou à l'échelle de l'opération, on les règles seront les suivantes :

- **Pour les opérations d'une superficie inférieure à 2000 m<sup>2</sup>**, l'opération est raccordée sans limitation de débit vers le domaine public,

- **Pour les opérations d'une superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>**, l'opération assure le stockage et la régulation des débits de rejets d'eaux pluviales.

L'exutoire sera alors par ordre de préférence :

- Le milieu naturel (axe de ruissellement, cours d'eau...),
- Le réseau collectif d'eaux pluviales,
- En dernier recours, le réseau unitaire.

Un débit de rejet compatible avec cet exutoire sera identifié au cas par cas, selon la capacité de l'exutoire à recevoir des eaux supplémentaires. A défaut, le débit de rejet ne devra pas excéder 1l/s/ha pour les opérations de plus de 1 hectare, et 1l/s pour les opérations de superficie inférieure à 1 hectare.

En cas de raccordement au réseau, le pétitionnaire sollicitera la collectivité compétence pour obtenir l'autorisation de raccordement.

**Dans tous les cas**, il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour éviter toute atteinte aux biens et aux personnes sur l'opération et dans sa périphérie immédiate.



## LES ZONES URBAINES

## CARACTERE DES DIFFERENTES ZONES URBAINES

### La zone UA

Elle correspond aux centres historiques d'Ailly-sur-Somme, de Picquigny et de Hangest-sur-Somme. Les hauteurs et la densité y sont plus élevées qu'ailleurs sur le territoire. Sa vocation est mixte, elle peut donc recevoir à la fois de l'habitat, des équipements, des commerces...

La zone UA comprend un sous-secteur :

- UAc : ce secteur correspond aux cités ouvrières. Le sous-secteur est plus dense que le reste du secteur UA, du fait de l'implantation des constructions et de la morphologie des parcelles.
- UAf : ce secteur est concerné par le risque d'effondrement de la falaise sur Picquigny.

### La zone UB

La zone UB correspond aux centres historiques des autres communes du territoire et aux secteurs périphériques d'Ailly-sur-Somme, Picquigny et Hangest-sur-Somme. Les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en retrait, créant ainsi une ambiance urbaine moins dense. Sa vocation est mixte, elle peut donc recevoir à la fois de l'habitat, des équipements, des commerces...

La zone UB comprend plusieurs sous-secteurs :

- UBe : le sous-secteur UBe correspond aux secteurs strictement destinés aux équipements scolaires, socioculturels, aux salles communales...
- UBp : le sous-secteur UBp correspond aux emprises foncières liées à la présence d'éléments de patrimoine au sein des tissus bâtis. Des dispositions relatives à la constructibilité et au traitement paysager complètent les dispositions réglementaires de la zone.
- UBj : l'indice « j » correspond aux secteurs de jardins, au cœur des centres bourgs ou en limite de zones. Ils constituent des cœurs de verdure au sein du tissu urbain.

### La zone UC

La zone UC correspond aux extensions récentes du tissu urbain. Ces zones sont moins denses et situées principalement en entrée de ville. L'implantation des constructions est de manière quasiment systématique en retrait.

La zone UC comprend plusieurs sous-secteurs :

- UCa : secteur dont l'urbanisation est soumise au raccordement aux réseaux (La Chaussée-Tirancourt).
- UCp : le sous-secteur UCp correspond aux emprises foncières liées à la présence d'éléments de patrimoine au sein des tissus bâtis. Des dispositions relatives à la constructibilité et au traitement paysager complètent les dispositions réglementaires de la zone.
- UCj : l'indice « j » correspond aux secteurs de jardins, au cœur des centres bourgs ou en limite de zones. Ils constituent des cœurs de verdure au sein du tissu urbain.

### La zone UE

La zone UE correspond aux zones dédiées uniquement au développement économique. Elles sont situées principalement en dehors des zones urbaines mixtes.

### La zone UL

La zone UL correspond aux zones urbaines à vocation de loisirs.

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites, les occupations du sol suivantes :

	<u>HABITATION</u>	<u>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE</u>	<u>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</u>	<u>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</u>	<u>AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS</u>
<b>UA, sauf UAf</b>		Les constructions à usage de commerce de gros.	Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt, en dehors de celles autorisées à l'article 2.	Les exploitations agricoles, en dehors de celles autorisées à l'article 2.	Les parcs d'attraction et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.
<b>UB</b>					
<b>UC</b>					
<b>UE</b>	Les constructions à usage de logement ou d'hébergement autres que celles précisées au sein de l'article 2.	Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail.	Les constructions à usage de centres de congrès et d'exposition.	Les exploitations agricoles.  Les exploitations forestières.	Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage, et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'usage public.  Le camping et le stationnement isolé de plus de trois mois de caravanes.

					<p>Les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.</p> <p>L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.</p>
<b>UL</b>	Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées au sein de l'article 2.				

❖ **Dans le seul secteur UAf :**

Sont interdites :

- Toute construction autre que les aménagements destinés à la confortation des falaises.
- Toute construction autre que les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières dans les périmètres indicés et les éléments de patrimoine à protéger :

Dans le périmètre identifié par une trame d'aléa très fort, sont interdits :

- Toute construction et toute évolution de construction.

Dans le périmètre identifié par une trame d'aléa fort, sont interdits :

- Les extensions de constructions de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve que l'extension ne fragilise pas l'ouvrage existant.

Dans le périmètre indicé (i), sont interdits :

- Les structures hospitalières, les centres de secours et les centres participants à la sécurité civile.
- Les caves, les sous-sols et les espaces habitables ou utilisables sous le niveau du premier plancher d'habitation.
- Les constructions ou extensions de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si le premier niveau de plancher est situé à moins de 0,5 mètre au-dessus du niveau de référence.
- Les constructions n'assurant pas la sécurité des occupants, notamment par un accès de sécurité extérieur.

Pour les éléments du patrimoine bâti à protéger :

- Sont interdits, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger, hormis ceux autorisés à l'article 2.

Pour les éléments du patrimoine végétal à protéger :

- Sont interdits les abattages d'un élément de patrimoine végétal identifié au plan de zonage, hormis ceux autorisés à l'article 2.

**ARTICLE 2 – AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont autorisées sous conditions, les occupations du sol suivantes :

	<u>HABITATION</u>	<u>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE</u>	<u>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC</u>	<u>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</u>	<u>EXPLOITATIONS AGRICOLLES ET FORESTIERES</u>	<u>AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS</u>
<b>UA, sauf UAj et Uaf</b>	Les constructions à usage de logement ou d'hébergement, leurs annexes et extensions	Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.	Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations et publics et assimilés.  Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Les constructions à usage de bureaux, dans la limite de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher, et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.	L'extension des bâtiments agricoles, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLUi, s'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers, des nuisances ou des servitudes, et à	Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'éléments de structure tels que les fondations et les équipements d'infrastructure.  Les habitations légères de loisirs.  Les installations classées, soumises à déclaration ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et
<b>UB, sauf UBj, UBe et UBp</b>						
<b>UC, sauf UCa, UCj et UCp</b>						
		Les constructions à usage d'activités de service où s'effectue	Les établissements			

		<p>l'accueil d'une clientèle.</p> <p>Les constructions à usage de cinémas.</p> <p>Les constructions à usage de restauration.</p> <p>Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.</p>	<p>d'enseignement, de santé et d'action sociale.</p> <p>Les salles d'art et de spectacle.</p> <p>Les équipements sportifs.</p> <p>Les autres équipements recevant du public.</p>	<p>L'extension des constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLUi, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p>	<p>condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles.</p>	<p>à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.</li> <li>- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettent d'éviter les nuisances et dangers éventuels.</li> </ul> <p>L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.</p> <p>La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.</p>
<b>UE</b>	<p>La reconstruction après sinistre de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi égalité de surface de plancher.</p> <p>L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date</p>	<p>Les constructions à usage de commerce de gros.</p> <p>Les constructions à usage de restauration.</p> <p>Les constructions à usage d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p> <p>Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.</p>		<p>Les constructions à usage de bureaux, d'industrie ou d'entrepôt.</p>		

	d'approbation du PLUi, dans la limite de 20% supplémentaire de surface de plancher existante à cette même date.	Les constructions à usage de cinémas.				
UL	Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage...).		Les équipements sportifs.			

Dispositions particulières dans les secteurs :

Dans le seul secteur UAf, sont uniquement autorisées les aménagements destinés à la confortation des falaises et les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le seul secteur UBe, sont uniquement autorisées les constructions à usage scolaires, socio-éducatifs, culturels, sportifs ou de loisirs.

Dans les secteurs UAj, UBj et UCj, sont uniquement autorisées les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que les constructions : les garages, serres, annexes, dépendances, remises à matériel et abris d'une surface de plancher de 25 m<sup>2</sup> maximum par élément distinct.

Dans les secteurs UBp et UCp, sont uniquement autorisées

- La reconstruction en cas de sinistre, sous réserve que la reconstruction soit édifiée sur la même parcelle et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements ou une atteinte à l'environnement.
- La modification, l'agrandissement des constructions.

Dans le secteur UCg, sont autorisées :

Les constructions autorisées dans la zone UC, sous réserve de s'être raccordées au réseau existant.

Dispositions particulières dans les périmètres indicés et les éléments de patrimoine à protéger :

Dans le périmètre indicé (j) :

- Sont autorisées toutes les constructions, à l'exception des structures hospitalières et des centres de secours et des centres participants à la sécurité civile, sous réserve :
  - o De n'avoir ni cave, ni sous-sol, ni aucun espace habitable ou utilisable sous le niveau du premier plancher d'habitation.
  - o Que le premier niveau de plancher des extensions de plus de 30m<sup>2</sup> ou des constructions neuves soit situé à plus de 0,5 mètre au-dessus du niveau de référence, sur vide sanitaire ou dispositif équivalent.
  - o Que la sécurité des occupants soit assurée notamment par un accès de sécurité extérieur.

Dans le périmètre indicé (c) :

- Sont autorisées, les constructions sous réserve de garantir la pérennité et la stabilité des constructions ainsi que la non-aggravation du risque.

Pour les éléments du patrimoine bâti à protéger :

- Sont autorisés, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination (par exemple vers le logement ou vers le tourisme) ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- Sont autorisés, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger, dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Pour les éléments du patrimoine végétal à protéger :

- Sont autorisés, les élagages d'un élément du patrimoine végétal à protéger, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- L'abattage d'un élément du patrimoine végétal à protéger n'est autorisé que pour les seuls motifs suivants :
  - o Lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
  - o Lorsque l'état phytosanitaire du patrimoine végétal le justifie.
  - o Dans le cadre d'un aménagement paysager participant à la trame verte et bleue et/ou répondant à un motif d'intérêt général.
  - o Dans le cadre de travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.
  - o Lors de la création d'un accès à une unité foncière entraînant la suppression d'un maximum de 10% du linéaire protégé.

En outre, en application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, en bordure des voiries identifiées sur le document graphique en tant que linéaire commercial à préserver, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- La transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite.

- Les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

---

### ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES TENDANT A FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

---

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---



---

### ARTICLE 4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Dans toutes les zones urbaines, hors secteurs U Bj et UCj	Non règlementé
U Bj et UCj	Limitée à 25 m <sup>2</sup> .

*Dans le périmètre identifié par une trame d'aléa fort*

Les extensions de constructions ne doivent pas dépasser plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par rapport à la surface de la construction existante à la date d'approbation du PPRI.

---

### ARTICLE 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du terrain naturel le plus favorable au pétitionnaire, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des abris de jardins est limitée à 3,50 mètres au faitage.

Toutefois, un projet peut être refusé si la hauteur projetée s'avère en opposition avec la volumétrie des constructions voisines. Par exemple, les extensions ne peuvent avoir une hauteur supérieure à la construction principale.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ainsi que les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- Pour l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone. Dans ce cas, la hauteur maximale se limite à celle de la construction.

- Pour les extensions de constructions ou d'installation existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone. Dans ce cas, la hauteur maximale se limite à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.
- Pour la reconstruction à l'identique.

Dans le périmètre indicé (i) :

Le niveau moyen du seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer au-moins à 0,20 mètre au-dessus du sol naturel avant aménagement.

<u>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u>	
<b>UA</b>	<b>R+2+C.</b>
<b>UB, hors UBe, UBj et UBp</b>	<b>R+2 ou R+1+C.</b>
<b>UC hors UCj et UCp</b>	<b>R+1.</b>
<b>UE</b>	<b>10 mètres au faitage sur l'avant de la zone et 20 mètres au faitage sur l'arrière de la zone.</b>
<b>UL</b>	<b>7 mètres.</b>
<b>UBe</b>	<b>16 mètres</b> au faitage.
<b>UAj, UBj et UCj</b>	<b>3,50 mètres</b> au faitage.
<b>UBp et UCp</b>	<b>En cohérence avec la hauteur des constructions existantes.</b>

Dispositions dérogatoires

- Au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, un bonus de constructibilité est proposé, en offrant la possibilité de construire un étage supplémentaire pour les bâtiments concernés.

**ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

<u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u>	
<b>UA et UB hors UAc, UBe et UBp</b>	Les nouvelles constructions doivent être édifiées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>A l'alignement</b></li> <li>- <b>Ou en retrait.</b></li> </ul>
<b>UC hors UCp</b>	Les façades des nouvelles constructions doivent être édifiées en <b>retrait de 5 mètres minimum.</b>
<b>UE</b>	Le long de l'axe formé par l'A16, les nouvelles constructions doivent être édifiées en retrait de 75 mètres. Le long de l'axe formé par la RD 1001, les nouvelles constructions doivent être édifiées en retrait de 30 mètres. Dans le reste de la zone, les nouvelles constructions doivent être édifiées en <b>retrait de 10 mètres minimum</b> de l'alignement.
<b>UL</b>	Non règlementé.
<b>UAc</b>	Les nouvelles constructions doivent être édifiées à l'alignement.
<b>UBe</b>	Les nouvelles constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport à celui-ci.
<b>UBp et UCp</b>	Non règlementé.

### Dispositions dérogatoires

#### ❖ Dans les zones UA, UB et UC :

Les éléments architecturaux et/ou de modénature tels que les balcons ou autres éléments en surplomb, ne sont pas pris en compte pour le calcul des reculs du présent article.

Cette règle ne s'applique pas

- Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les reculs imposés à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, le recul ne peut être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite de voie ou en recul de 0,50 mètre minimum, à condition :
  - o Que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
  - o Que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Dans le cas de travaux permettant d'isoler ou de conforter par l'extérieur la façade d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. Le cas échéant, le recul après travaux peut être inférieur aux reculs minimums imposés par le présent article, dans la limite de 30 cm maximum de profondeur par rapport au nu de la façade.
- Dans le cas d'une impossibilité technique due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (étroitesse de la voirie...).
- Dans le cas de la construction d'abris de jardins. Le cas échéant, le retrait peut être réduit à 1 mètre minimum de la voie ou emprise publique.

#### ❖ Dans la seule zone UE :

Cette règle ne s'applique pas

- Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les reculs imposés à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, le recul ne peut être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite de voie ou en recul de 0,50 mètre minimum, à condition :
  - o Que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
  - o Que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Dans le cas d'une impossibilité technique due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (étroitesse de la voirie...).

### Dispositions particulières dans les périmètres indicés et les éléments de patrimoine à protéger :

#### Pour les éléments du patrimoine bâti à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments du patrimoine bâti à protéger identifiés au plan de zonage.

#### Pour les éléments du patrimoine végétal à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments du patrimoine végétal à protéger identifiés au plan de zonage.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
UA et UB hors UAc et UBe	Les nouvelles constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sur une ou plusieurs limites séparatives</b> (dans ce cas, la mitoyenneté peut se faire via les garages).</li> <li>- <b>Ou en retrait de la limite.</b> Dans ce cas, la distance par rapport à la limite doit être au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée, <b>avec un minimum de 3 mètres</b> pour les constructions principales et 2 mètres pour les constructions annexes.</li> </ul>
UC	Les nouvelles constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>En limite séparative</b> (dans ce cas, la mitoyenneté peut se faire via les garages).</li> <li>- <b>Ou en retrait de la limite.</b> Dans ce cas, la distance par rapport à la limite doit être au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée, <b>avec un minimum de 3 mètres</b> pour les constructions principales et 2 mètres pour les constructions annexes.</li> </ul>
UE	Les nouvelles constructions doivent être implantées en <b>retrait de 4 mètres minimum</b> des limites séparatives.
UL	Non règlementé.
UAc	Les nouvelles constructions doivent être édifiées en limite séparative.
UBe	Les nouvelles constructions doivent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait par rapport à ces dernières.

### Dispositions dérogatoires

#### ❖ Dans les zones UA, UB et UC :

En cas de travaux permettant d'isoler ou de conforter par l'extérieur la façade d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, le retrait après travaux peut être inférieur aux retraits minimums imposés par le présent article, dans la limite de 30 cm maximum de profondeur par rapport au nu de la façade.

Les éléments architecturaux et/ou de modénature tels que les balcons ou autres éléments en surplomb, ne sont pas pris en compte pour le calcul des retraits du présent article.

Cette règle ne s'applique pas

- Pour l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits imposés à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, le retrait ne peut être inférieur au retrait minimum du bâtiment existant.
- Pour les constructions annexes, d'une emprise au sol de 12m<sup>2</sup> maximum et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres qui peuvent s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite de voie ou en retrait de 0,50 mètre minimum, à condition :
  - o Que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ».
  - o Que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.

❖ Dans la seule zone UE :

Cette règle ne s'applique pas

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite de voie ou en retrait de 0,50 mètre minimum, à condition :
  - o Que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ».
  - o Que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.

Dispositions particulières dans les périmètres indicés et les éléments de patrimoine à protéger :

Pour les éléments du patrimoine bâti à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments du patrimoine bâti à protéger identifiés au plan de zonage.

Pour les éléments du patrimoine végétal à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments du patrimoine végétal à protéger identifiés au plan de zonage.

---

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 4 mètres**.

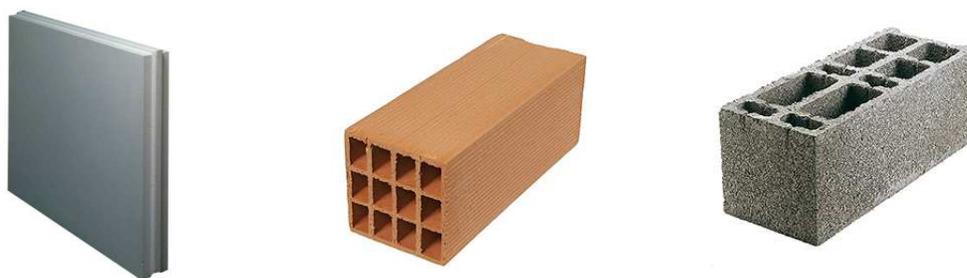
---

**ARTICLE 9 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions, ainsi que les vérandas et les annexes, 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, matériaux de synthèse bruts type parpaings...).



Exemple de carreau de plâtre, de brique creuse et de parpaing, [www.catorama.fr](http://www.catorama.fr)

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées aux périmètres de monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur de ce périmètre.

Dans le cas d'une évolution d'une construction qui ne respecte pas les règles suivantes, l'évolution doit permettre une amélioration de l'aspect général de la construction.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit :

- D'installer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable.
- D'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre.
- De poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- D'édifier des projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée.

❖ **En sus, dans le seul secteur UAc :**

L'aspect des nouvelles constructions doivent s'intégrer en harmonie avec l'aspect des constructions à proximité.

1 - VOLUMES

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les formes traditionnelles en s'inscrivant dans le volume général des constructions voisines.

2 - TOITURES

❖ **Dans les zones UA, UB et UC :**

Les toitures des habitations doivent s'harmoniser avec les constructions voisines existantes. Elles doivent être réalisées avec des **matériaux du type ardoise, tuile** ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire à l'ardoise ou à la tuile.

Les bacs aciers sont autorisés. Les tôles ondulées sont interdites.



Exemples de bac acier et de tôle ondulée, source : <https://carport.bilp.fr>

Les toitures des habitations doivent être **d'aspect mat**. Les toitures d'aspect brillant, type tuiles vernissées, sont interdites.

**Les toitures terrasses** sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

**Les lucarnes** seront de formes traditionnelles. Elles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles ne doivent pas dépasser 1/3 de la surface de la toiture.

**Les fenêtres de toit** doivent être plus hautes que larges ou au-moins aussi hautes que larges, et axés soit sur les baies de l'étage inférieur, soit sur les trumeaux, ou disposés de façon équilibrée sur le pan de couverture.



Exemples de fenêtres de toit, source : <https://combles.ooreka.fr>

**Les panneaux solaires** sont autorisés, sous réserve que :

- Leur implantation soit identique aux conditions d'implantation des châssis de toit ou fenêtres de toit
- Et qu'ils soient intégrés dans le volume de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation, **les souches de cheminées** doivent être simples et bien proportionnées.

#### ❖ En sus, dans les secteurs UBp et UCp :

La couverture des constructions autorisées doit être d'aspect similaire à celle des bâtiments existants sur la propriété.

#### ❖ Dans la zone UE :

Les toitures des habitations doivent s'harmoniser avec les constructions voisines existantes.

Les bacs aciers sont autorisés. Les tôles ondulées sont interdites.

**Les toitures terrasses** sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

**Les panneaux solaires** sont autorisés, sous réserve que :

- Leur implantation soit identique aux conditions d'implantation des châssis de toit ou fenêtres de toit
- Et qu'ils soient intégrés dans le volume de la construction.

---

### 3 - FACADE

Elles doivent être de couleur semblable à celle des matériaux traditionnels de maçonnerie (en pierre, sable, brique) et d'aspect mat.

## 4 - MURS

### ❖ Dans les zones UA, UB et UC :

#### Sont interdits pour les murs :

- Les enduits à gros relief, en dehors des cas de réhabilitation de constructions.
- Le blanc pur ainsi que les couleurs criardes lorsqu'elles occupent une partie importante de la construction.
- Le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, à l'exception d'éléments décoratifs en faïence (qui est une poterie recouverte d'émail ou de vernis).
- Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit.

Les murs des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que les murs de l'habitation : en soubassement, de pierre ou de briques, matériaux de synthèse recouverts d'enduit.

## 5 - OUVERTURES

### ❖ Dans les zones UA, UB et UC :

Les volets roulants sont autorisés. Le cas échéant, il est recommandé que le coffre enrouleur soit complètement dissimulé derrière le linteau d'origine de la fenêtre et que les volets traditionnels soient conservés s'ils étaient existants.

## 6 – CLOTURES

### ❖ Dans les zones UA, UB et UC :

#### Les clôtures sur rue :

- Doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Doivent être traités en harmonie avec les clôtures voisines afin d'assurer une unité d'ensemble de la rue.
- Doivent être constituées :
  - Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres s'il est ajouré ou de 1,60m dans le cas contraire.
  - Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre s'il est ajouré ou de 0.80 mètre dans le cas contraire, surmonté d'une haie composée d'essences locales, d'une grille ouvragée ou d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas 0.80 mètre.
  - Soit d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres si elle est ajourée ou de 1.60 mètre, doublée éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé.
- Sont interdits : tous les matériaux destinés à être revêtus.

#### Les clôtures en limite séparative :

- Doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Doivent être traités en harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Doivent être constituées :
  - Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une haie composée d'essences locales, d'une grille ouvragée ou d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas 1 mètre.

- Soit d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé.
- Sont interdits : tous les matériaux destinés à être revêtus.

**Les clôtures sur rue et en limite séparative** peuvent déroger aux hauteurs fixées ci-dessus dans le cas où elles entrent dans une composition où la hauteur des clôtures existantes à proximité est supérieure.

Les clôtures empêchant le libre écoulement des eaux pluviales sont interdites.



Exemple de mur plein, source :



Exemple de mur-bahut surmonté d'une haie, source : <http://www.caue64.fr>



Exemple de haie vive, source : <http://haies-vives-alsace.org>

En outre, dans le secteur indicé (i) : les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.



Exemple de clôture perméable, source : <https://fr.wikipedia.org>

#### ❖ Dans la zone UE :

La hauteur des clôtures est **limitée à 2 mètres**.

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une haie composée d'essences locales, d'une grille ouvragée ou d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas 1 mètre.
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètre, doublée éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé.

*En outre, dans le secteur indicé (j) :* les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

## 7 – EXTENSIONS, GARAGES ET ANNEXES

### ❖ Dans les zones UA, UB et UC :

Il est recommandé que les extensions, garages et annexes soient accolés à la construction principale ou reliée à elle par un mur ou une clôture végétale. Le cas échéant, ils doivent être réalisés avec **les mêmes matériaux** que cette dernière ou avec les matériaux de substitution autorisés, y compris les clins de bois.

Les matériaux transparents ou translucides utilisés pour certains types d'extensions comme les vérandas restent cependant autorisés. Le cas échéant, il est vivement recommandé que les éléments de structure (menuiserie) soient peints (bois) ou laqués (aluminium).

**Les toitures** des habitations et annexes seront réalisées en harmonie.

Les accès en sous-sol sont à éviter en façade principale (façade sur rue).

## 8 – PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL

### ❖ Dans les zones UA, UB et UC :

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Ils feront l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme). Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites, sauf en cas de péril.

## ARTICLE 10 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves :

- Les logements traversants sont recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.
- L'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi :

- L'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul imposées aux articles 6 et 7, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de quatre caractéristiques :

- Une performance énergétique.
- Un impact environnemental positif.
- Une pérennité de la solution retenue.
- Une insertion paysagère travaillée.

Par ailleurs, il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, locaux et issus de filières durables.
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour certains usages non sanitaires et en conformité avec le Code de la Santé Publique.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE 11 – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

### 1 – PART MINIMALE D'ESPACES VERTS

Les espaces libres, paysagers et plantés doivent couvrir une superficie minimum de la superficie totale du terrain, appelé coefficient d'espaces verts et exposée dans le tableau suivant :

COEFFICIENT D'ESPACES VERTS	
UA	Non règlementé.
UB	20%.
UC	30%.
UE	25%.

### 2 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

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

Les essences à utiliser sont les **essences locales**.

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au-moins un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement et à la circulation. Les plantations sont réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats.

#### ❖ En sus, dans les zones UA, UB et UC :

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

### 3 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER

Les espaces boisés figurant au plan comme **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les **espaces paysagers à préserver** identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L151-23 ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires. Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés, il sera imposé une demande de déclaration préalable. En cas d'intervention détruisant un de ces éléments (abattage partiel), une replantation à l'identique est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

## ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

### 1 - PRINCIPES

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

### 2 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES				
	<u>Habitations</u>	<u>Commerces et activités de service</u>	<u>Autres activités de secteurs secondaire et tertiaire</u>	<u>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</u>
<b>UA</b>	Au minimum <b>1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b>	Au minimum <b>1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b>	Au minimum <b>1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b>	Au minimum <b>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b>
<b>UB ET UC</b>	Au minimum <b>2 places par logement</b> pour les véhicules.	Au minimum <b>1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b>	Au minimum <b>1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b>	Au minimum <b>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b>

#### ❖ Dans les zones UA, UB et UC :

Il ne pourra être exigé qu'une place de stationnement pour les constructions à usage d'habitation, si celles-ci sont des logements locatifs aidés par l'Etat.

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

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

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, le constructeur peut se dégager de ses obligations en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un rayon de 300 mètres du terrain de l'opération.

### 3 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

#### ❖ Dans les zones UA, UB et UC :

Dans le cas de travaux de réhabilitation entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement.

Dans le cas de travaux entraînant un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves, sauf si les stationnements assurant les besoins étaient déjà existant sur l'espace public.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des

normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

#### 4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CYCLES NON MOTORISES

##### ❖ Dans les zones UA, UB et UC :

Il est imposé la création de 2m<sup>2</sup> de places de stationnement deux-roues pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour les équipements publics.

---

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

---

#### ARTICLE 13 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### 1 - ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

##### 2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou autre risque.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions situées dans un zonage d'assainissement non-collectif.

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues, puisard ...

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pluvial pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

### 3 – RESEAU DE DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET GAZ, DESERTE EN TELECOMMUNICATIONS

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

### 4 – RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit **prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.**



**3.**

## **LES ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE 1 – LES ZONES 1AU

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Elles font l'objet d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

### SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1AU1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites, les occupations du sol suivantes :

##### Commerces et activités de service :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, en dehors de celles autorisées à l'article 1AU2.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les constructions à usage de cinémas.

##### Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :

- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.
- Les constructions à usage de centres de congrès et d'exposition.

##### Exploitations agricoles et forestières :

- Les exploitation agricoles.
- Les exploitations forestières.

##### Autres usages et affectations des sols :

- Les parcs d'attraction et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.
- Les dépôts de vieux véhicules et matériaux divers (type décharge).
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage, et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'usage public.
- Le camping et le stationnement isolé de plus de trois mois de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

---

## ARTICLE 1AU2 – AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Habitation :

- Les constructions à usage de logement ou d'hébergement, leurs annexes et extensions

### Commerces et activités de service :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de restauration.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.

### Les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les salles d'art et de spectacle.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.

### Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :

- Les constructions à usage de bureaux, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### Autres usages et affectations des sols :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'éléments de structure tels que les fondations et les équipements d'infrastructure.
- Les installations classées, soumises à déclaration ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
  - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettent d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

---

## ARTICLE 1AU3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES TENDANT A FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

---

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE 1AU4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

---

### ARTICLE 1AU5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du terrain naturel le plus favorable au pétitionnaire, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **R+2+C, dans le secteur 1AUa (Ailly-sur-Somme).**
- **R+2 ou R+1+C, dans le secteur 1AUb (autres communes).**

#### Dispositions dérogatoires

- Au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, un bonus de constructibilité est proposé, en offrant la possibilité de construire un étage supplémentaire pour les bâtiments concernés.
- Un projet peut être refusé si la hauteur projetée s'avère en opposition avec la volumétrie des constructions voisines. Par exemple, les extensions ne peuvent avoir une hauteur supérieure à la construction principale.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ainsi que les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur.

---

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

- **A l'alignement.**
- **Ou en retrait de 5 mètres minimum.**

#### Dispositions dérogatoires

Les éléments architecturaux et/ou de modénature tels que les balcons ou autres éléments en surplomb, ne sont pas pris en compte pour le calcul des reculs du présent article.

Cette règle ne s'applique pas

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite de voie ou en recul de 0,50 mètre minimum, à condition :
  - o Que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
  - o Que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Dans le cas d'une impossibilité technique due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (étroitesse de la voirie...).

- Dans le cas de la construction d'abris de jardins. Le cas échéant, le retrait peut être réduit à 1 mètre minimum de la voie ou emprise publique.

---

#### ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- **Sur une ou plusieurs limites séparatives.** Dans ce cas, la mitoyenneté doit se faire via les garages.
- **Ou en retrait de la limite.** Dans ce cas, la distance par rapport à la limite doit être au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée, **avec un minimum de 3 mètres** pour les constructions principales et 2 mètres pour les constructions annexes.

#### Dispositions dérogatoires

Les éléments architecturaux et/ou de modénature tels que les balcons ou autres éléments en surplomb, ne sont pas pris en compte pour le calcul des retraits du présent article.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les constructions annexes, d'une emprise au sol de 12m<sup>2</sup> maximum et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres qui peuvent s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite de voie ou en retrait de 0,50 mètre minimum, à condition :
  - o Que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ».
  - o Que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.

---

#### ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

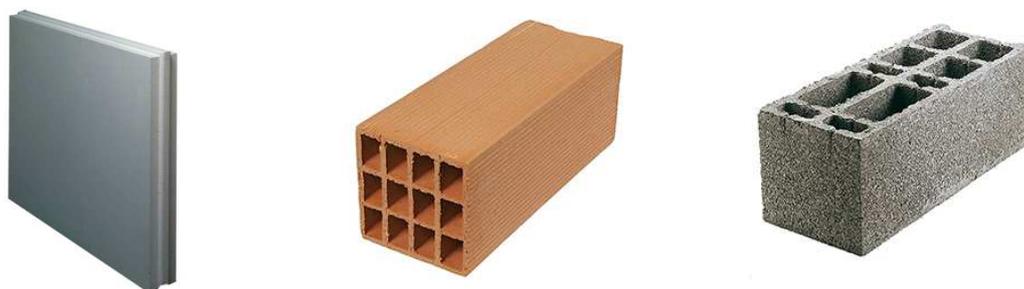
La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 4 mètres**.

## ARTICLE 1AU9 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions, ainsi que les vérandas et les annexes, 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, matériaux de synthèse bruts type parpaings...).



Exemple de carreau de plâtre, de brique creuse et de parpaing, [www.catorama.fr](http://www.catorama.fr)

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées aux périmètres de monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur de ce périmètre.

Dans le cas d'une évolution d'une construction qui ne respecte pas les règles suivantes, l'évolution doit permettre une amélioration de l'aspect général de la construction.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit :

- D'installer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable.
- D'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre.
- De poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- D'édifier des projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée.

### 1 - VOLUMES

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les formes traditionnelles en s'inscrivant dans le volume général des constructions voisines.

## 2 - TOITURES

Les toitures des habitations doivent s'harmoniser avec les constructions voisines existantes. Elles doivent être réalisées avec des **matériaux du type ardoise, tuile** ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire à l'ardoise ou à la tuile.

Les bacs aciers sont autorisés. Les tôles ondulées sont interdites.



Exemples de bac acier et de tôle ondulée, source : <https://carport.bilp.fr>

Les toitures des habitations doivent être **d'aspect mat**. Les toitures d'aspect brillant, type tuiles vernissées, sont interdites.

**Les toitures terrasses** sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

**Les lucarnes** seront de formes traditionnelles. Elles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles ne doivent pas dépasser 1/3 de la surface de la toiture.

**Les fenêtres de toit** doivent être plus hautes que larges ou au-moins aussi hautes que larges, et axés soit sur les baies de l'étage inférieur, soit sur les trumeaux, ou disposés de façon équilibrée sur le pan de couverture.



Exemples de fenêtres de toit, source : <https://combles.ooreka.fr>

**Les panneaux solaires** sont autorisés, sous réserve que :

- Leur implantation soit identique aux conditions d'implantation des châssis de toit ou fenêtres de toit
- Et qu'ils soient intégrés dans le volume de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation, **les souches de cheminées** doivent être simples et bien proportionnées.

### 3 - MURS

#### **Sont interdits pour les murs :**

- Les enduits à gros relief, en dehors des cas de réhabilitation de constructions.
- Le blanc pur ainsi que les couleurs criardes lorsqu'elles occupent une partie importante de la construction.
- Le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, à l'exception d'éléments décoratifs en faïence (qui est une poterie recouverte d'émail ou de vernis).
- Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit.

Les murs des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que les murs de l'habitation : en soubassement, de pierre ou de briques, matériaux de synthèse recouverts d'enduit.

### 4 - OUVERTURES

Les volets roulants sont autorisés. Le cas échéant, il est recommandé que le coffre enrouleur soit complètement dissimulé derrière le linteau d'origine de la fenêtre et que les volets traditionnels soient conservés s'ils étaient existants.

### 5 - CLOTURES

#### **Les clôtures sur rue :**

- Doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Doivent être traités en harmonie avec les clôtures voisines afin d'assurer une unité d'ensemble de la rue.
- Doivent être constituées :
  - o Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres s'il est ajouré ou de 1,60m dans le cas contraire.
  - o Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre s'il est ajouré ou de 0.80 mètre dans le cas contraire, surmonté d'une haie composée d'essences locales, d'une grille ouvragée ou d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas 0.80 mètre.
  - o Soit d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres si elle est ajourée ou de 1.60 mètre, doublée éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé.
- Sont interdits : tous les matériaux destinés à être recouverts.

#### **Les clôtures en limite séparative :**

- Doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Doivent être traités en harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Doivent être constituées :
  - o Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - o Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une haie composée d'essences locales, d'une grille ouvragée ou d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas 1 mètre.

- Soit d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé.
- Sont interdits : tous les matériaux destinés à être recouverts.

**Les clôtures sur rue et en limite séparative** peuvent déroger aux hauteurs fixées ci-dessus dans le cas où elles entrent dans une composition où la hauteur des clôtures existantes à proximité est supérieure.

Les clôtures empêchant le libre écoulement des eaux pluviales sont interdites.



Exemple de mur plein, source : <http://www.caue64.fr>



Exemple de mur-bahut surmonté d'une haie, source : <http://www.caue64.fr>



Exemple de haie vive, source : <http://haies-vives-alsace.org>

En outre, dans le secteur indicé (i) : les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.



Exemple de clôture perméable, source : <https://fr.wikipedia.org>

## 6 – EXTENSIONS, GARAGES ET ANNEXES

Il est recommandé que les extensions, garages et annexes soient accolés à la construction principale ou reliée à elle par un mur ou une clôture végétale. Le cas échéant, ils doivent être réalisés avec **les mêmes matériaux** que cette dernière ou avec les matériaux de substitution autorisés, y compris les clins de bois.

Les matériaux transparents ou translucides utilisés pour certains types d'extensions comme les vérandas restent cependant autorisés. Le cas échéant, il est vivement recommandé que les éléments de structure (menuiserie) soient peints (bois) ou laqués (aluminium).

**Les toitures** des habitations et annexes seront réalisées en harmonie.

Les accès en sous-sol sont à éviter en façade principale (façade sur rue).

---

#### ARTICLE 1AU10 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves :

- Les logements traversants sont recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.
- L'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de quatre caractéristiques :

- Une performance énergétique.
- Un impact environnemental positif.
- Une pérennité de la solution retenue.
- Une insertion paysagère travaillée.

Par ailleurs, il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, locaux et issus de filières durables.
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour certains usages non sanitaires et en conformité avec le Code de la Santé Publique.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### 1 – PROPORTION MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale de la parcelle. Ces surfaces peuvent être horizontales (au sol ou dans le cadre de toitures terrasses), verticales (façades des bâtiments) ou angulaires (toitures végétalisées). Le Coefficient de Biotope par Surface est calculé ainsi :

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface perméable ou éco-aménageable}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Dans la zone 1AU, le CBS doit être au **minimum de 0,4**.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel, comme suit :

- Les espaces verts de pleine terre (continuité avec la trame naturelle, disponible au développement de la faune et de la flore), pour un coefficient de pondération = 1.
- Les toitures terrasses végétalisées avec 50 cm de terre, pour un coefficient de pondération = 0,7.
- Les toitures terrasses végétalisées avec moins de 50 cm de terre, les murs végétalisés et les revêtements perméables pour l'air et l'eau avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse), pour un coefficient de pondération = 0,5.
- Les aires de stationnement et les surfaces de circulation automobile imperméabilisées (béton, bitume, dallage) ne font pas partie des espaces végétalisés.

### 2 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

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

Les essences à utiliser sont les **essences locales**.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au-moins un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement et à la circulation. Les plantations sont réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats.

---

## ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Pour les constructions à usage d’habitation : au minimum **2 places par logement** pour les véhicules.

Il ne pourra être exigé qu’une place de stationnement pour les constructions à usage d’habitation, si celles-ci sont des logements locatifs aidés par l’Etat.

A ces espaces, doivent s’ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

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

En cas d’impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d’assiette de l’opération, le constructeur peut se dégager de ses obligations en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un rayon de 300 mètres du terrain de l’opération.

---

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

---

---

## ARTICLE 1AU13 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1 - ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l’opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l’accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ces règles ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

## 2 – VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou autre risque.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

---

## ARTICLE 1AU14 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions situées dans un zonage d'assainissement non-collectif.

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues, puisard...

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pluvial pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

---

### 3 – RESEAU DE DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET GAZ, DESERTE EN TELECOMMUNICATIONS

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

---

### 4 – RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit **prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.**

## CHAPITRE 2 – LES ZONES 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond aux zones à urbaniser à long terme. Ces zones ne disposent pas de voies ouvertes au public ou de réseau d'eau, d'électricité et d'assainissement à leur périphérie immédiate.

L'urbanisation des zones 2AU est soumise à évolution du document d'urbanisme.

A ce titre, les zones 2AU ne sont pas règlementées.



## LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

### **La zone A**

La zone A correspond à la zone agricole. Il s'agit des secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, pastorales ou forestières.

La zone est entièrement dédiée à la pratique de l'agriculture, toute construction en dehors de celle liée à l'activité agricole y est interdite.

Les corps de ferme et les bâtiments liés à l'activité sont reportés au plan de zonage. Les bâtiments d'habitation identifiés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination (ces bâtiments sont identifiés par un encadré marron).

### **La zone N**

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières du territoire. Il s'agit des secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière.
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.
- Soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Toute construction y est interdite. Elle reprend les différents périmètres réglementaires (ZNIEFF, site Natura 2000...), afin de préserver au mieux la qualité environnementale et écologique du territoire.

La zone N est découpée en plusieurs sous-secteurs :

- Nzh : le secteur Nzh reprend les périmètres de zone humide.
- Nl : le secteur Nl correspond aux espaces dédiés aux équipements de loisirs et/touristique. Leur constructibilité est limitée, et doit répondre à des besoins d'évolution en lien avec la vocation de loisirs ou touristique. Un indice « zh » est reporté lorsque le secteur est situé en zone humide.
- Nec : il correspond au secteur de remblaiements de Crouy Saint Pierre.
- Nstep : ce sous-secteur correspond aux périmètres des stations d'épuration, afin de permettre leur entretien et leur évolution.
- Np : ce sous-secteur correspond aux éléments de patrimoine identifiés au sein de la zone naturelle. Il s'agit par-là de permettre leur évolution, dans un cadre de développement du tourisme et de préservation des éléments patrimoniaux.
- Npc : ce sous-secteur correspond aux zones de pisciculture.
- Nc : ce sous-secteur correspond aux zones de cressonnière.

---

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

---

### ARTICLE 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### ❖ Dans les zones A et N :

Sont interdites toutes autres formes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que celles autorisées à l'article 2.

#### Pour les éléments du patrimoine bâti à protéger :

- Sont interdits, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger, hormis ceux autorisés à l'article 2.

#### Pour les éléments du patrimoine végétal à protéger :

- Sont interdits les abattages d'un élément de patrimoine végétal identifié au plan de zonage, hormis ceux autorisés à l'article 2.

#### Dispositions particulières dans les périmètres indicés et les éléments de patrimoine à protéger :

#### ❖ En sus, dans les zones A :

#### Dans le périmètre identifié par une trame d'aléa fort à très fort, sont interdites :

- Les nouvelles constructions.
- La reconstruction après sinistre lié à un risque naturel.

#### Dans le périmètre indicé (i), sont interdits :

- Les garages en sous-sols et les caves à l'exception des caves cuvelées.

Pour les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que ce changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis en zone agricole à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

#### ❖ En sus, dans les zones N :

#### Dans le périmètre identifié par une trame d'aléa très fort, sont interdites :

- Toute construction et toute évolution de construction.

#### Dans le périmètre identifié par une trame d'aléa fort, sont interdites :

- Les extensions de constructions de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Dans le périmètre indicé (i), sont interdits :

- Les garages en sous-sols et les caves à l'exception des caves cuvelées.
- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées.
- Les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE 2 – AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### ❖ Dans les zones A :

#### Habitation :

- Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles, sous réserve :
  - o Qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant,
  - o Et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du bâtiment agricole.
- La reconstruction après sinistre de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi égalité de surface de plancher.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 20% supplémentaire de surface de plancher existante à cette même date.
- Les annexes des constructions à destination d'habitation (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin) existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à une distance maximum de 50 mètres.

#### Les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (par exemple les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou de l'énergie éolienne, à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### Exploitation agricole et forestière :

- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.
- L'extension des bâtiments agricoles existants dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, s'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers, des nuisances ou des servitudes.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, conformément à l'article R.151-35 du Code de l'Urbanisme, aux conditions suivantes réunies :
  - o La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation, périmètres de réciprocité, plan d'épandage...).
  - o L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et par le réseau d'assainissement, si on est en zonage d'assainissement collectif. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie...
  - o La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants), artisanat, commerce (circuits-courts, vente directe à la ferme), bureaux, ou habitation. L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du PLUi, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

Autres usages et affectations des sols :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- La présence de carrières ayant une existence légale et répondant à la législation en vigueur.

Dispositions particulières dans les périmètres indicés et les éléments de patrimoine à protéger :

Dans le périmètre indicé (c) :

- Sont autorisées, les constructions sous réserve de garantir la pérennité et la stabilité des constructions ainsi que la non-aggravation du risque.

Pour les éléments du patrimoine bâti à protéger :

- Sont autorisés, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination (par exemple vers le logement ou vers le tourisme) ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- Sont autorisés, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger, dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Pour les éléments du patrimoine végétal à protéger :

- Sont autorisés, les élagages d'un élément du patrimoine végétal à protéger, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- L'abattage d'un élément du patrimoine végétal à protéger n'est autorisé que pour les seuls motifs suivants :
  - Lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
  - Lorsque l'état phytosanitaire du patrimoine végétal le justifie.
  - Dans le cadre d'un aménagement paysager participant à la trame verte et bleue et/ou répondant à un motif d'intérêt général.
  - Dans le cadre de travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.
  - Lors de la création d'un accès à une unité foncière entraînant la suppression d'un maximum de 10% du linéaire protégé.

### ❖ Dans les zones N :

Sont autorisés dans toute la zone N, en dehors du secteur Nzh :

#### Habitation :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière.
- La reconstruction après sinistre de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi égalité de surface de plancher, et sous réserve que le phénomène d'inondation n'ait pas été à l'origine de la destruction.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 20% supplémentaire de surface de plancher existante à cette même date.
- Les annexes des constructions à destination d'habitation (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin) existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à une distance maximum de 50 mètres.
- Les abris pour animaux dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve d'une intégration paysagère.

#### Les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (par exemple les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou de l'énergie éolienne, à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### Exploitations agricoles et forestières :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière.
- Les huttes de chasse de moins de 40 m<sup>2</sup> ainsi que leurs évolutions, dans le respect des angles de tir vis-à-vis des habitations et des tiers.

#### Autres usages et affectations des sols :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- La présence de carrières ayant une existence légale et répondant à la législation en vigueur.

#### Dispositions particulières dans les secteurs de la zone N :

Par ailleurs, sont également autorisés dans le seul secteur NI :

- Les constructions à usage d'activités sportives, culturelles ou de loisirs.
- Les équipements publics.
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les chemins piétonniers et cyclables et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les exhaussements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales.

Par ailleurs, sont également autorisés dans le seul secteur Nec :

- Les constructions liées au remblaiement de Crouy Saint-Pierre.

Par ailleurs, sont également autorisés dans le seul secteur Nstep :

- Les installations, travaux et constructions liées à la gestion et au fonctionnement des stations d'épuration.

Par ailleurs, sont également autorisés dans le seul secteur Np, sous réserve de s'adapter objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, et de s'implanter dans le respect de la composition formée par le bâti à proximité et les espaces naturels extérieurs :

- La réfection, l'aménagement des bâtiments existants et leurs extensions.
- La construction de bâtiments annexes aux habitations et aux activités touristiques existantes sur l'unité foncière.
- Le changement de destination en habitation ou en activité liée au tourisme.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées dans la zone.

Par ailleurs, sont uniquement autorisés dans le seul secteur Nzh, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - o A la défense nationale,
  - o A la sécurité civile
  - o Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable ou gaz, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - o Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les chemins piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
  - o Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides, sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Par ailleurs, sont également autorisés dans le seul secteur Npc :

- Les constructions liées à l'activité piscicole.

Par ailleurs, sont également autorisés dans le seul secteur Nc :

- Les constructions liées à l'activité de cressonnière.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'activité de cressonnière.

#### Dispositions particulières dans les périmètres indicés et les éléments de patrimoine à protéger :

Dans le périmètre indicé (i) :

- Sont autorisés, les exhaussements, s'ils sont strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales.

Dans le périmètre indicé (c) :

- Sont autorisées, les constructions sous réserve de garantir la pérennité et la stabilité des constructions ainsi que la non-aggravation du risque.

Pour les éléments du patrimoine bâti à protéger :

- Sont autorisés, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination (par exemple vers le logement ou vers le tourisme) ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- Sont autorisés, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger, dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Pour les éléments du patrimoine végétal à protéger :

- Sont autorisés, les élagages d'un élément du patrimoine végétal à protéger, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- L'abattage d'un élément du patrimoine végétal à protéger n'est autorisé que pour les seuls motifs suivants :
  - Lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
  - Lorsque l'état phytosanitaire du patrimoine végétal le justifie.
  - Dans le cadre d'un aménagement paysager participant à la trame verte et bleue et/ou répondant à un motif d'intérêt général.
  - Dans le cadre de travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.
  - Lors de la création d'un accès à une unité foncière entraînant la suppression d'un maximum de 10% du linéaire protégé.

---

**ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES TENDANT A FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé

---

**SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

---

**ARTICLE 4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

## ARTICLE 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du terrain naturel le plus favorable au pétitionnaire, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<b>A</b>	<p>Constructions à usage agricole : <b>15 mètres au faitage.</b> Constructions à usage d'habitation : <b>R+2 ou R+1+C au faitage.</b></p> <p>Toutefois, un projet peut être refusé si la hauteur projetée s'avère en opposition avec la volumétrie des constructions voisines. Par exemple, les extensions ne peuvent avoir une hauteur supérieure à la construction principale.</p> <p>Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ainsi que les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur.</p>
<b>N</b>	<p>En cas d'extension de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiment après sinistre, la hauteur initiale à la date d'approbation du PLUi ne doit pas être dépassée.</p> <p>Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles.</p>

### Dispositions dérogatoires

#### ❖ Dans les zones A:

Cette règle ne s'applique pas

- Pour l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone. Dans ce cas, la hauteur maximale se limite à celle de la construction.
- Pour les extensions de constructions ou d'installation existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone. Dans ce cas, la hauteur maximale se limite à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.
- Pour la reconstruction à l'identique.

### Dispositions particulières dans les périmètres indicés et les éléments de patrimoine à protéger :

#### ❖ Dans les zones A et N :

##### Dans le périmètre indicé (i) :

Le niveau moyen du seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer au-moins à 0,20 mètre au-dessus du sol naturel avant aménagement.

## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
A	Les nouvelles constructions doivent être édifiées en <b>retrait de 5 mètres minimum</b> de l'alignement.
N	Les nouvelles constructions doivent être édifiées en <b>retrait de 10 mètres minimum</b> de l'alignement.

### Dispositions dérogatoires

#### ❖ Dans les zones A :

En cas de travaux permettant d'isoler ou de conforter par l'extérieur la façade d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, le recul après travaux peut être inférieur aux reculs minimums imposés par le présent article, dans la limite de 30 cm maximum de profondeur par rapport au nu de la façade.

Les éléments architecturaux et/ou de modénature tels que les balcons ou autres éléments en surplomb, ne sont pas pris en compte pour le calcul des reculs du présent article.

Cette règle ne s'applique pas

- Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les reculs imposés à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, le recul ne peut être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite de voie ou en recul de 0,50 mètre minimum, à condition :
  - o Que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
  - o Que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Dans le cas d'une impossibilité technique due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (étroitesse de la voirie...).
- Dans le cas de la construction d'abris de jardins. Le cas échéant, le retrait peut être réduit à 1 mètre minimum de la voie ou emprise publique.

#### ❖ Dans les zones N :

Cette règle ne s'applique pas

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite de voie ou en recul de 0,50 mètre minimum, à condition :
  - o Que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
  - o Que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Dans le cas d'une impossibilité technique due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (étroitesse de la voirie...).
- Dans le cas de la construction d'abris de jardins. Le cas échéant, le retrait peut être réduit à 1 mètre minimum de la voie ou emprise publique.

### Dispositions particulières dans les périmètres indicés et les éléments de patrimoine à protéger :

#### ❖ Dans les zones A et N :

##### Pour les éléments du patrimoine bâti à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments du patrimoine bâti à protéger identifiés au plan de zonage.

##### Pour les éléments du patrimoine végétal à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments du patrimoine végétal à protéger identifiés au plan de zonage.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions doivent être implantées en **retrait de 4 mètres minimum** des limites séparatives.

### Dispositions dérogatoires

#### ❖ Dans les zones A :

En cas de travaux permettant d'isoler ou de conforter par l'extérieur la façade d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, le retrait après travaux peut être inférieur aux retraits minimums imposés par le présent article, dans la limite de 30 cm maximum de profondeur par rapport au nu de la façade.

Les éléments architecturaux et/ou de modénature tels que les balcons ou autres éléments en surplomb, ne sont pas pris en compte pour le calcul des retraits du présent article.

Cette règle ne s'applique pas

- Pour l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits imposés à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, le retrait ne peut être inférieur au retrait minimum du bâtiment existant.
- Pour les constructions annexes, d'une emprise au sol de 12m<sup>2</sup> maximum et d'une hauteur maximale de 3 mètres qui peuvent s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite de voie ou en retrait de 0,50 mètre minimum, à condition :
  - o Que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ».
  - o Que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.

#### ❖ Dans les zones N :

Cette règle ne s'applique pas

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limite de voie ou en retrait de 0,50 mètre minimum, à condition :
  - o Que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ».
  - o Que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.

Dispositions particulières dans les périmètres indicés et les éléments de patrimoine à protéger :

❖ Dans les zones A et N :

Pour les éléments du patrimoine bâti à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments du patrimoine bâti à protéger identifiés au plan de zonage.

Pour les éléments du patrimoine végétal à protéger :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments du patrimoine végétal à protéger identifiés au plan de zonage.

---

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 4 mètres**.

---

**ARTICLE 9 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

❖ Dans les zones A et N :

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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions et leurs annexes 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

❖ En sus, dans la seule zone A :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, matériaux de synthèse bruts type parpaings...) et les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées aux périmètres de monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur de ce périmètre.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit :

- D'installer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable.
- D'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre.
- De poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- D'édifier des projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée.

---

## 1 - VOLUMES

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les formes traditionnelles en s'inscrivant dans le volume général des constructions voisines.

---

## 2 - TOITURES

Les toitures des habitations doivent s'harmoniser avec les constructions voisines existantes. Elles doivent être réalisées avec des **matériaux du type ardoise, tuile** ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire à l'ardoise ou à la tuile.

Les bacs aciers sont autorisés. Les tôles ondulées sont interdites.

Les toitures des habitations doivent être **d'aspect mat**. Les toitures d'aspect brillant, type tuiles vernissées, sont interdites.

---

## 3 - FACADE

**Les façades des constructions édifiées** et annexes seront réalisées en harmonie avec les façades des constructions édifiées sur les parcelles attenantes (matériaux, couleurs).

---

## ARTICLE 10 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### ❖ Dans les zones A et N :

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves :

- Les logements traversants sont recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.
- L'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi :

- L'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul imposées aux articles 6 et 7, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de quatre caractéristiques :

- Une performance énergétique.
- Un impact environnemental positif.
- Une pérennité de la solution retenue.
- Une insertion paysagère travaillée.

Par ailleurs, il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, locaux et issus de filières durables.
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour certains usages non sanitaires et en conformité avec le Code de la Santé Publique.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

---

## ARTICLE 11 – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

### ❖ Dans les zones A et N :

#### 1 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

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

Les essences à utiliser sont les **essences locales**.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au-moins un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement et à la circulation. Les plantations sont réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats.

#### 2 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER

Les espaces boisés figurant au plan comme **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les **espaces paysagers à préserver** identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L151-23 ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires. Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés, il sera imposé une demande de déclaration préalable. En cas d'intervention détruisant un de ces éléments (abattage partiel), une replantation à l'identique est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

---

## ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

### ❖ Dans les zones A et N :

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

---

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

---

## ARTICLE 13 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### ❖ Dans les zones A et N :

---

#### 1 - ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l’opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l’accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ces règles ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

---

#### 2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie ou autre risque.

### ❖ Dans les zones A et N :

---

#### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être en conformité avec la réglementation en vigueur. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau potable, destinée à la consommation humaine, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite 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 (article L2224-9 du code général des collectivités territoriales) ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

---

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions situées dans un zonage d'assainissement non-collectif. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues, puisard...

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement

pluvial pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

### 3 – RESEAU DE DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET GAZ, DESERTE EN TELECOMMUNICATIONS

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

### 4 – RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit **prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.**



## ANNEXES

# CHAPITRE 1 – LISTE DES ESSENCES LOCALES

**STRATE ARBOREE**

**Grand développement (15-20m)**



Chêne pédonculé  
(*Quercus robur*)



Saulé blanc  
(*Salix alba*)



Erable sycamore  
(*Acer pseudoplatanus*)

Et aussi :  
Hêtre commun, Chêne sessile, Noyer commun, Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Tilleul à petites feuilles, Tilleul à larges feuilles, Peuplier tremble, Erable plane, Bouleau pubescent

**Développement moyen (10-15m)**



Noyer commun  
(*Juglans regia*)



Erable champêtre  
(*Acer campestre*)

Et aussi :  
Merisier, Sorbier des oiseleurs, Charme commun

**Essences utilisables en haie**



Erable champêtre  
(*Acer campestre*)



Charme  
(*Carpinus betulus*)



Hêtre commun  
(*Fagus sylvatica*)

**STRATE ARBUSTIVE**

**Haie taillée**



Troène d'Europe  
(*Ligustrum vulgare*)



Noisetier  
(*Corylus avellana*)



Cornouiller mâle  
(*Cornus mas*)

**Haie libre**



Fusain d'Europe  
(*Evonymus europaeus*)



Prunellier  
(*Prunus spinosa*)



Viorne obier  
(*Viburnum opulus*)



Nerprun purgatif  
(*Rhamnus cathartica*)



Sureau  
(*Sambucus nigra*)

Et aussi :  
Saulé cendré, Saulé marsault, Saulé osier, Saulé roux, Saulé des vanniers, Saulé amandier, Viorne mancienné, Merisier à grappe, Bourdaine commune, Cornouiller sanguin, Néflier d'Allemagne, Sureau à grappes, Cassissier, Grossesailier à grappe, Grossesailier épineux

**VEGETAUX AQUATIQUES ET DE ZONES HUMIDES**

**Plantes aquatiques**



Nénuphar jaune  
(*Nuphar lutea*)



Callitriche à fruit plat  
(*Callitriche platycarpa*)



Myriophylle en épis  
(*Myriophyllum spicatum*)

Et aussi : Callitriche à angle obtus, Cornifle nageant, Potamogeton pectiné

**Plantes de berge**



Myosotis des marais  
(*Myosotis scorpioides*)



Glycérie aquatique  
(*Glycyca mscima*)



Iris faux acore  
(*Iris pseudacorus*)



Massette à larges feuilles  
(*Typha latifolia*)

Et aussi : Plantain d'eau commun, Laiche des marais, Eupatoire chanvriné, Filipendule ulmaire, Gaillet des marais, Jonc épars, Jonc glauque, Salicaire commune, Myosotis des marais, Cresson officinal, Renouée amphibie, Phragmite commun, Rhorippe amphibie, Rubanier rameux, Consoude officinale, Valérianne rampante...

**FRUITIERS**

**Pommiers**



Argilière  
Belle fleur double  
Cabarette  
Colapuis  
Gris Baudet  
Jacques Lebel

**Poiriers**



Lanscailler  
Précoce de Wirwignes  
Rambour d'Hiver  
Reinette des Capucins  
Reinette de Flandre  
Reinette de Fugélan  
Verdin d'automne

**Cerisiers**



Gascogne tardive de Senninghem  
Griotte du Nord  
Guigne noire de Ruesnes

**Pruniers**



Monsieur Hâtif  
Reine-Claude d'Alkhan  
Reine-Claude dorée  
Sanguine de Wismes