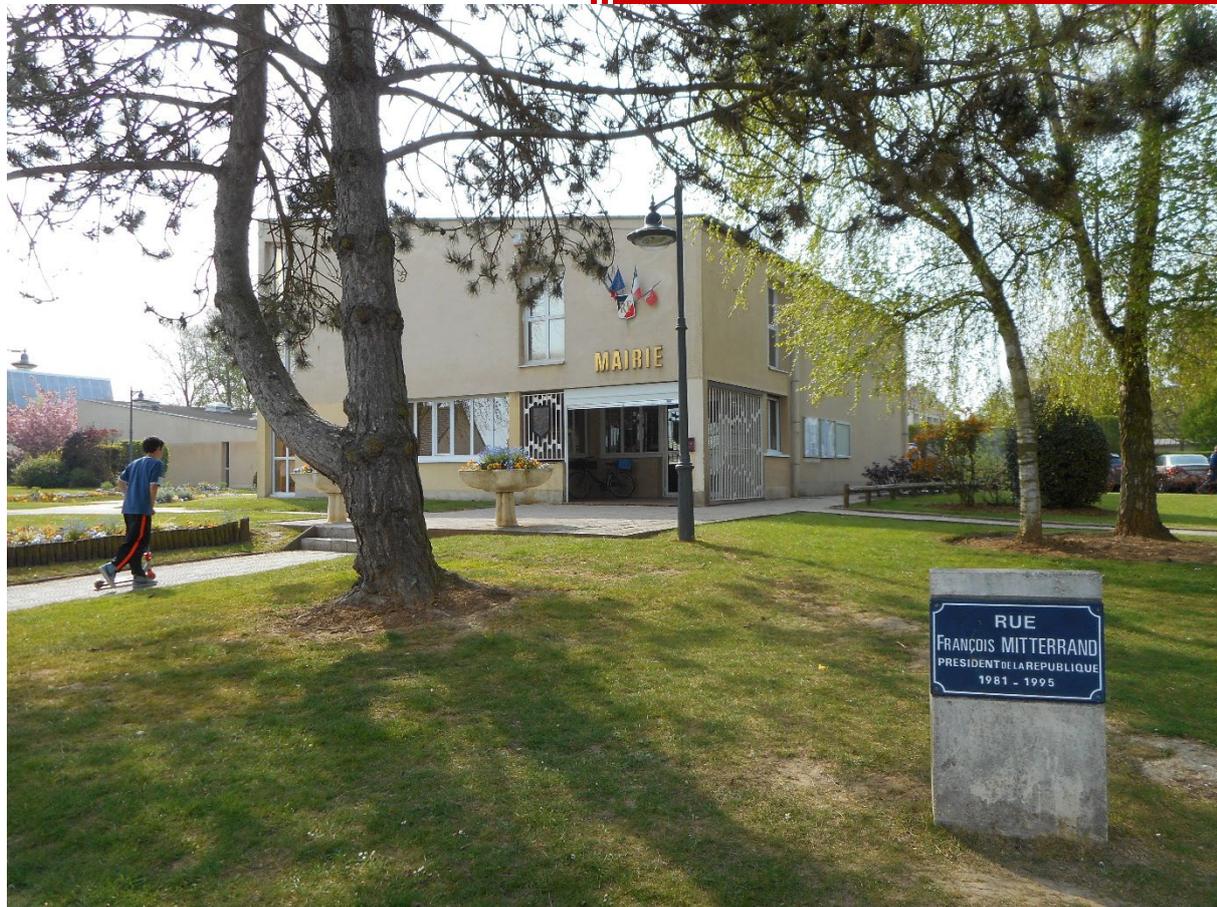


Règlement



Modification simplifiée n°1

Révision allégée n°1

**Dossiers approuvés par
délibérations municipales en
date du 06/12/2021**

Arrêté le : 27 juillet 2016

Approuvé le :

Modifié le :

Marie DUCROT

Table des matières

Titre I – Dispositions générales	1
<i>DISPOSITIONS GENERALES</i>	3
Champ d'application territoriale et matériel du plan	3
Portées respectives du règlement à l'égard des autres règles à l'occupation des sols	3
Clôtures	5
Division du territoire en zones	5
Adaptations mineures et dérogations aux règles du PLU	7
Accès et voiries	7
Permis de démolir	8
Droit de préemption urbain	8
Orientations d'aménagement et de programmation	8
Eléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier	8
Affouillements et exhaussements	8
Prescriptions relatives à la ressource en eau	9
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines	10
<i>ZONE UA</i>	11
Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions	11
Occupations ou utilisations du sol interdites	11
Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions	11
Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	12
Volumétrie et implantation des constructions	12
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	13
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	16
Stationnement	17
Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés	18
Desserte par les voies publiques ou privées	18
Desserte par les réseaux	18
<i>ZONE UB</i>	21
Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions	21
Occupations ou utilisations du sol interdites	21
Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions	21
Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
Volumétrie et implantation des constructions	22
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	23
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	26
Stationnement	26
Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés	27

Desserte par les voies publiques ou privées	27
Desserte par les réseaux	27
ZONE UC	29
Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....	29
Occupations ou utilisations du sol interdites	29
Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.....	29
Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	30
Volumétrie et implantation des constructions	30
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	31
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	33
Stationnement.....	34
Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés	35
Desserte par les voies publiques ou privées	35
Desserte par les réseaux	35
ZONE UD	37
Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....	37
Occupations ou utilisations du sol interdites	37
Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.....	37
Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
Volumétrie et implantation des constructions	37
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	39
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	42
Stationnement.....	42
Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés	43
Desserte par les voies publiques ou privées	43
Desserte par les réseaux	44
ZONE UE	45
Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....	45
Occupations ou utilisations du sol interdites	45
Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.....	45
Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
Volumétrie et implantation des constructions	46
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	47
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	49
Stationnement.....	50
Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés	50
Desserte par les voies publiques ou privées	50

Desserte par les réseaux	51
ZONE UI.....	53
Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....	53
Occupations ou utilisations du sol interdites	53
Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.....	53
Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	54
Volumétrie et implantation des constructions	54
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	54
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	56
Stationnement.....	56
Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés	57
Desserte par les voies publiques ou privées	57
Desserte par les réseaux	58
ZONE UL	60
Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....	60
Occupations ou utilisations du sol interdites	60
Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.....	60
Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	61
Volumétrie et implantation des constructions	61
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	61
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	62
Stationnement.....	63
Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés	63
Desserte par les voies publiques ou privées	63
Desserte par les réseaux	64
Zone Up.....	66
Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....	66
Occupations ou utilisations du sol interdites	66
Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.....	66
Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	66
Volumétrie et implantation des constructions	66
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	67
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	69
Stationnement.....	69
Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés	70
Desserte par les voies publiques ou privées	70
Desserte par les réseaux	70

Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser	72
<i>ZONE AUc</i>	74
Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....	74
Occupations ou utilisations du sol interdites	74
Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions	74
Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
Volumétrie et implantation des constructions	75
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	76
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	78
Stationnement.....	79
Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés	80
Desserte par les voies publiques ou privées	80
Desserte par les réseaux	80
<i>ZONE AUi</i>	82
Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....	82
Occupations ou utilisations du sol interdites	82
Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.....	82
Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	83
Volumétrie et implantation des constructions	83
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	84
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	85
Stationnement.....	86
Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés	86
Desserte par les voies publiques ou privées	86
Desserte par les réseaux	87
Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles.....	90
<i>ZONE A</i>	92
Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....	92
Occupations ou utilisations du sol interdites	92
Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions	92
Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	93
Volumétrie et implantation des constructions	93
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	94
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	96
Stationnement.....	96
Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés	96
Desserte par les voies publiques ou privées	96

Desserte par les réseaux	97
Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles	99
<i>ZONE N</i>.....	101
Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....	101
Occupations ou utilisations du sol interdites	101
Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.....	101
Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	102
Volumétrie et implantation des constructions	102
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	102
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	102
Stationnement.....	103
Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés	103
Desserte par les voies publiques ou privées	103
Desserte par les réseaux	103
Titre VI – Annexes au règlement.....	105
<i>Règlement concernant les plantations dans les zones privées</i>	107
<i>Trame bocagère rappelant les périphéries plantées des villages picards</i>	109

Titre I – Dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 151-1 et R 151-1, conformément aux dispositions de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme relatif aux Plans locaux d'urbanisme.

Champ d'application territoriale et matériel du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Maignelay-Montigny.

Suivant l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Portées respectives du règlement à l'égard des autres règles à l'occupation des sols

A - Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles relatifs au RNU suivants :

- R111-2 du code de l'urbanisme : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R111-4. du code de l'urbanisme : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-26. du code de l'urbanisme : le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R111-27 du code de l'urbanisme : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.
- L111-15 du Code de l'Urbanisme : possibilité de reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés, détruits ou démolis, dans un délai de 10 ans.

B - Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L424-1, L 102-13, L 152, L132-10, et L 313.2 (alinéa 2) du code de l'urbanisme qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations qui :

1. – sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan d'Occupation des Sols a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 152 du CU).

2. – sont à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 424-1 du CU).

3. - intéressent les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (article L 132-10 du CU).

4. - ont pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2).

C - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU.
Les législations relatives aux installations classées, aux carrières, et aux gravières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.

L'article L 111-3 du code rural a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations. Ces distances sont fixées par le règlement sanitaire départemental ou la législation sur les installations classées.

Le respect de ces distances peut ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes et une distance inférieure peut être autorisée, par dérogation, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte de spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme et dans les parties actuellement urbanisées.

Le code du Patrimoine et notamment son livre V et le décret 2004- 490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7.

Ces dispositions demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (D.R.A.C.) prévue par le décret précité, devra être notamment mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique.

La procédure de consultation concerne les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation d'aménager, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers).

- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plans d'eau.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-6 à L1 11-10 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- Le Règlement Sanitaire Départemental.

E - Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le

financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

Clôtures

Le code de l'urbanisme stipule que l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le Conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration doit être précédée d'une déclaration préalable.

Division du territoire en zones

Selon l'article R 151 - 17 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

LES ZONES URBAINES

Article R*151-18 du code de l'urbanisme : Les zones urbaines sont dites « zones U ». 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. Plusieurs zones U spécifiques ont été délimitées sur le territoire communal.

ZONE UA : cette zone correspond à un espace urbain central en ordre continu

ZONE UB : cette zone correspond à un espace urbain de faubourg

ZONE UC : cette zone correspond aux extensions pavillonnaires du tissu aggloméré du centre (habitat individuel, groupé, etc..).

Zone UD : Cette zone correspond à un espace urbain discontinu

ZONE UE : cette zone correspond à un espace urbain réservé pour les équipements publics (éducation, services à la personne, administration, etc.).

Zone UL : cette zone correspond à un espace urbain réservé pour le loisir (sportifs, culturels, loisirs, etc.).

ZONE UI : cette zone correspond à un espace urbain réservé pour les activités économiques.

Zone Up : cette zone correspond à un espace urbain réservé pour le château de Maignelay-Montigny.

LES ZONES A URBANISER.

Article R*151-20 du code de l'urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

ZONE AUc : zone à urbaniser à vocation d'habitat autorisant la construction soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

ZONE AUi : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques autorisant la construction soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

C - LES ZONES AGRICOLES

Article R*151-22 du code de l'urbanisme : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 151-23 C.U, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

ZONE A : secteur agricole.

D - LES ZONES DE RICHESSES NATURELLES A PROTEGER.

Article R*151-24 : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

ZONE N : secteur naturel, en raison de l'existence d'une exploitation forestière, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, ainsi que de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

E - LES ESPACES BOISÉS A CONSERVER

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende portée au Plan de zonage.

Adaptations mineures et dérogations aux règles du PLU

A - Selon l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme : " Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. "

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux interdictions et autorisation sous condition des occupations et utilisations du sol du règlement de chaque zone.

B - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Accès et voiries

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5 C.U.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, la modification et la création d'accès privés seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Dès lors que l'accès est possible sur une autre voie publique, les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones à urbaniser (AU) et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisants, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Permis de démolir

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme si une délibération du conseil municipal a été prise dans ce sens.

Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique après délibération du conseil municipal sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Orientations d'aménagement et de programmation

Outre le présent règlement, les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, le cas échéant.

Éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Le cas échéant, sont identifiés et localisés au document graphique les éléments de paysage, et sont délimités les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Les prescriptions figurent dans le règlement.

Affouillements et exhaussements

Conformément au Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent faire l'objet d'une autorisation. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et activités admises dans la zone concernée.

Prescriptions relatives à la ressource en eau

Outre les servitudes AS1 figurant dans la liste et le plan des servitudes d'utilité publique, dans les secteurs concernés repérés au document graphique, toutes occupations et utilisations du sol devront prendre en compte les éléments contenus dans le rapport de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, spécialement désigné par le directeur général de l'agence régionale de santé dans le cadre de la procédure de demande d'autorisation d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine, portant notamment sur les mesures de protection à mettre en œuvre et sur la définition des périmètres de protection mentionnés à l'article L. 1321-2 du code de la Santé Publique. Ce rapport ainsi que les périmètres de protection sont annexés au présent règlement.

Reconstruction en cas de sinistre

L'article L111-15 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement* ». Le Plan Local d'Urbanisme de Maignelay-Montigny ne définit pas de règles contraires à ces dispositions. L'article L111-15 du Code de l'Urbanisme reste donc applicable et la reconstruction à l'identique est donc possible pour toute construction régulièrement édifiée et démolies depuis moins de 10 ans.

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Sur l'ensemble des zones urbaines, 20% de logement sociaux doit être réalisé dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Rappel : « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous » (article 552 du code civil). Ainsi, le propriétaire d'un terrain est propriétaire des cavités présentes dans son sous-sol et responsable des dommages causés par l'effondrement de celles-ci (en application de l'article 1384 du code civil).

L'article L563-6 du code de l'environnement précise que toute personne qui a connaissance d'une cavité en informe le maire qui communique l'information au représentant de l'Etat et au président du Conseil Général. Le représentant de l'Etat publie et met à jour la liste des communes pour lesquelles il a été informé par le maire de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière et de celles où il existe une présomption réelle et sérieuse de l'existence d'une telle cavité.

ZONE UA

La **zone UA** correspond aux paysages urbains dits "cœurs anciens". Ces types de paysage urbain sont constitués des noyaux anciens des deux villages, aujourd'hui rattachés : le cœur ancien de Maignelay et celui de Montigny. L'ensemble de la zone se situe dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le secteur UAa (Maignelay), qui présente des îlots fortement densifiés en bordure avec un bâti implanté à l'alignement des voies de manière continue, et pour principale caractéristique, la multifonctionnalité (habitat, fermes, services, commerces).
- Le secteur UAb (Montigny), qui présente des îlots moyennement densifiés avec un bâti implanté majoritairement à l'alignement des voies de manière discontinue, accueillant de l'habitat et quelques fermes.

Cette zone mixte a vocation à accueillir des habitations, des commerces et services, des équipements publics ou encore des bureaux.

Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires à la vie quotidienne.

Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.

Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravaning.

Les établissements hippiques.

L'espace non-bâti nécessaire au maintien des continuités écologiques en zone urbaine figurant au plan graphique est à protéger et inconstructible au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.

Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage habité une aggravation des dangers ou des nuisances.

Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant.

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel.

Selon les règles d'implantation ci-dessous, dans le cas où un espace libre en front de rue est créé, il doit être traité et entretenu. De plus, il doit être édifié à l'alignement, un mur, une grille ou toute autre réalisation ou aménagement, qui par sa taille, et le matériau utilisé, permette de préserver la continuité architecturale de la rue. Cette règle ne s'applique pas pour la création de place de jour permise pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

Une implantation différente par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives pourra toutefois être acceptée pour des raisons de performances énergétiques, suivant la configuration du terrain ou l'implantation des constructions avoisinantes.

Tout projet devra justifier l'implantation demandée au regard des critères permissifs prévus.

La demande formulée ne devra pas porter atteinte à l'environnement et au caractère architectural de la zone.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation ou dans la continuité (accolées) d'un bâtiment existant. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble et afin de permettre la création de place de jour, une implantation en retrait de l'alignement est autorisée pour les garages accolés à la construction principale.

En cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de performances énergétiques, d'harmonie, de visibilité ou de sécurité au regard de la configuration du terrain ou de l'implantation des constructions avoisinantes, cette règle générale peut être modifiée afin de permettre une implantation du bâti en retrait de l'alignement.

Elles peuvent présenter, soit leur mur gouttereau, soit leur mur pignon. La ligne de faîtage devra être parallèle à la voie dans le cas où la construction présente le mur gouttereau, et parallèle à la limite séparative dans le cas où la construction présente le mur pignon.

Secteur UAa

Au-delà de 50 mètres par rapport à l'alignement, aucune construction nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée.

Secteur UAb

En cas d'existence d'un talus, les constructions seront soit implantées à l'alignement de la voie, soit édifiées à 10 mètres par rapport à l'alignement et dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de cette ligne.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Si les annexes ne sont pas jointives ou reliées à la construction par un mur, leur implantation se fera en limite séparative ou avec une marge minimale de 3m par rapport à cette limite.

Secteur UAa

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cette implantation d'une limite latérale à l'autre peut être réduite à une implantation sur une seule limite séparative à condition que :

- la construction à édifier soit voisine d'une construction existante en bon état qui n'est pas contiguë à la limite séparative ;
- le projet de construction intéresse un terrain ayant au moins 15 mètres de front de rue.
- la partie de construction non contiguë à une limite séparative soit implantée avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

Secteur UAb

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative à l'exception des constructions édifiées sur des terrains bordés de talus.

La partie de construction non contiguë à une limite séparative doit être implantée avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toutes les constructions, un recul au moins égal à la hauteur à l'égout du toit est imposé pour les bâtiments non contigus, sans jamais être inférieur à 3 m.

L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...). Cependant, une implantation visible de l'espace public pourra être admise sous réserve de leur qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder trois niveaux, soit rez-de-chaussée, un étage et un seul niveau de combles, soit 15 mètres.

Un dépassement ponctuel de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour les constructions publiques présentant un caractère monumental et les CINASPISC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

Les constructions ou installations devront s'intégrer à leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Le Guide de recommandations paysagères élaboré par la Communauté de Communes du Plateau Picard en septembre 1999 est consultable en annexe du règlement. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Ainsi, afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant, la création architecturale, lorsqu'elle est réellement innovante (volumétrie, matériaux, ordonnancement de la façade) peut être envisagée en respectant l'identité architecturale de la commune.

Les bâtiments proposant des dispositifs favorables aux maisons bioclimatiques (puits canadien avec ventilation naturelle ou double flux, création de puits de lumières ou des larges ouvertures naturelles, éclairages au zénith, pergolas végétalisées, coulissants ajourés avec pare-soleil, double vitrage faible émissivité, triple vitrage au nord, huisseries mixte bois-aluminium, toitures végétalisées, serre bioclimatique intégrée, enduits respirant, isolation extérieure, isolation végétale, chauffage au bois, panneaux solaires, citerne de récupération d'eau de pluie, suppression ou régulation des ponts thermiques, etc.) sont encouragés. Dans ce cas, les dispositions suivantes associées aux couvertures, façades et ouvertures ne sont pas applicables.

La mise en place de panneaux solaires doit être étudiée de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Couvertures

Forme

Pour les constructions principales, les toitures doivent être à deux pentes. La pente des toitures doit être comprise entre 45 et 50 degrés sur l'horizontale. Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.

Les toitures à une seule pente et les toits terrasses sont admis pour les constructions annexes et pour les extensions de constructions existantes. Dans ce cas, il n'est pas fixé de pente minimale.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'activités et aux bâtiments agricoles.

Matériaux et couleurs

A l'exception des vérandas, des pergolas, des annexes, des bâtiments agricoles et des bâtiments d'activité, les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :

- soit en tuile plate (60/80 au m² environ) ;
- soit en tuile mécanique (entre 17 et 20 au m² environ), présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge flammée ;
- soit en ardoise posée droite (ardoise naturelle ou en fibre-ciment) ;
- soit en zinc

L'utilisation de tuiles à rabat est interdite sauf pour les tuiles à côtes.

L'utilisation de bardeaux est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

Pour les annexes visibles de l'espace public, seule l'utilisation de matériaux de même aspect et de même couleur est admise en complément des matériaux autorisés ci-avant,

Pour les annexes non visibles de l'espace public, l'utilisation d'acier non laqué et de tôles non teintées est interdite.

Pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activité, les toitures seront en tuiles, en ardoises fibrociment noire, en plaques de fibrociment ton ardoise ou tuiles ou en matériaux de même aspect et de même couleur. L'utilisation partielle de matériaux translucides est également autorisée.

Façades

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Secteur UAa

Les subdivisions horizontales (corniche, bandeau d'étage, soubassement, frises) et verticales (chaînage d'angle) et les baies (encadrements) pourront être soulignées. Les linteaux seront droits ou cintrés et pourront être travaillés.

Secteur UAb

Les subdivisions horizontales (corniche peu saillante, bandeau d'étage et soubassement) peuvent être soulignées. Les linteaux seront droits et sobres.

Sur l'ensemble de la zone

Matériaux et couleurs

Les maçonneries peuvent être :

- en brique de teinte nuancée rouge d'aspect artisanal (à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes)
- en brique avec un appareillage en pierre de taille.

Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Toute construction neuve à usage d'habitation, à l'exclusion des vérandas, devra nécessairement comprendre de la pierre ou de la brique (soubassement, corniche, angle, linteau, encadrements, modénatures,...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans la gamme d'ivoire, de crème, de sable, correspondant aux pierres locales, à l'exclusion du blanc et du jaune (RAL1015, RAL1014, RAL1002).

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, verticaux et en tableau. Ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

Façades commerciales

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée. Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

Façades de bâtiments d'activités et à usage agricole

L'utilisation de bardage métallique, de bardage bois ainsi que de béton banché, lavé ou lissé est également autorisée.

Ouvertures

Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

En toiture, elles doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Proportions

Les fenêtres principales pourront adopter la division suivante par vantail : 3 carreaux plus hauts que larges.

Les portes cochères, baies et châssis de toit sont plus hauts que larges. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes de garages, aux vitrines commerciales à rez-de-chaussée et aux ouvertures nécessaires dans le soubassement.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine, soit à fronton maçonné. Leur hauteur et leur largeur doivent être inférieures aux baies des niveaux inférieurs.

Les châssis de toit doivent être plats et encastrés.

Matériaux et couleurs

Les fenêtres seront de préférence en bois et peintes de couleur claire. Le PVC et l'aluminium peuvent être autorisés, sous réserve de leur qualité et de leur couleur.

Les portes et volets en bois doivent être peints de couleurs bleus gris (RAL 5024, 5023, 5014), vert gris (RAL 6033), vert foncé (RAL 6020, 6004), bruns - rouges (RAL 3011, 3005, 8012, 8015), gris anthracite ou blanc. L'utilisation de PVC et d'aluminium est autorisée sous réserve de respecter les couleurs imposées. Les peintures seront dans le même ton que les volets.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels avec des barres horizontales.

Les volets persiennés en partie haute au rez-de-chaussée et totalement persiennés à l'étage sont admis. Les volets à enroulement sont admis, y compris les lucarnes, à condition que les volets d'origine soient conservés.

Les linteaux seront recouvert d'enduit ou en brique. Toute structure en bois apparent n'est pas autorisée.

Les menuiseries métalliques laquées sont admises pour les bâtiments d'activités.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations devront respecter les essences locales proposées en annexe du présent règlement.

Espaces plantés

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 40% de la surface totale du terrain.

Ce coefficient minimal peut être réduit à 20% pour permettre la réalisation d'une extension d'une construction existante ou pour des annexes.

Ce coefficient minimal peut être porté à 20 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées. Les exploitations agricoles sont exclues de l'application de ce coefficient de non imperméabilisation.

Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être uniquement en maçonnerie de briques apparentes ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit taloché. Ils doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions. La hauteur du mur sera de 2 mètres maximum.

Les portails seront en bois, en PVC, en aluminium ou en métal. Ils devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme et en berceau sont interdites). Les grilles d'entrée seront à barreaudage droit et vertical.

En cas de talus, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus.

En limite latérale, sont recommandées les clôtures végétales qui peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales.

En limites séparatives, les clôtures pleines en plaque de béton armé entre poteau sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La hauteur de la clôture sera au maximum de 2 mètres.

Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale). L'utilisation d'essences locales est obligatoire au moins pour moitié ; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et pour les arbustes, les essences à forte production florale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées dans le respect des règles existantes. Dans le cas d'une impossibilité, elles devront être masquées par une haie vive.

Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé d'aménager sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement.

Pour les constructions à usage d'activités (hors activité agricole), il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme) à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

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

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire.

Elle peut se traduire par une réutilisation (cuve enterrée), une rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) ou bien un aménagement garantissant l'écoulement sur place ou à défaut dans le réseau collecteur séparatif s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Réseaux secs

Electricité – télécommunications – réseaux numériques (très haut débit)

Pour toute construction nouvelle et réhabilitation, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades lorsqu'il y a existence de réseaux en façade, sur la même rive.

ZONE UB

La **zone UB** correspond aux paysages urbains des faubourgs. Ce type de paysage urbain présente une structure axiale et une vocation d'habitat et d'activités agricoles. Cependant les activités commerciale, artisanale, de services et de bureaux sont admises. Ce secteur présente un parcellaire en lanière, assez densifié en bordure des voies, avec un bâti à l'alignement de la voie ponctuellement continu, mêlant habitat et fermes, ainsi que de nombreux immeubles placards implantés à l'arrière du bâti principal. Le bâti présente une diversité dans sa volumétrie et surtout dans ses matériaux constitutifs. Une grande partie de la zone se situe dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits.

Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires à la vie quotidienne.

Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.

Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravanning.

Les nouvelles constructions à usage agricole.

Les établissements hippiques.

Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.

Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage habité une aggravation des dangers ou des nuisances.

Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant.

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel.

Selon les règles d'implantation ci-dessous, dans le cas où un espace libre en front de rue est créé, il doit être traité et entretenu. De plus, il doit être édifié à l'alignement, un mur, une grille ou toute autre réalisation ou aménagement, qui par sa taille, et le matériau utilisé, permette de préserver la continuité architecturale de la rue.

Une implantation différente de ci-dessous sera acceptée pour des raisons de performances énergétiques, suivant la configuration du terrain ou l'implantation des constructions avoisinantes.

Tout projet devra justifier l'implantation demandée au regard des critères permissifs prévus.

La demande formulée ne devra pas porter atteinte à l'environnement et au caractère architectural de la zone.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie.

Elles peuvent présenter, soit leur mur gouttereau, soit leur mur pignon. La ligne de faîtage devra être parallèle à la voie dans le cas où la construction présente le mur gouttereau, et parallèle à la limite séparative dans le cas où la construction présente le mur pignon.

En cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de performances énergétiques, d'harmonie, de visibilité ou de sécurité au regard de la configuration du terrain ou de l'implantation des constructions avoisinantes, cette règle générale peut être modifiée afin de permettre une implantation du bâti en retrait de l'alignement. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Au-delà d'une bande de 50 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte de la construction, aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne sera acceptée. Les abris de jardin ainsi que les garages (à condition que ceux-ci aient accès directement sur une voie carrossable desservant la propriété concernée) sont autorisés.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. La partie de construction non contiguë à une limite séparative doit être implantée avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

Si les annexes ne sont pas jointives ou reliées à la construction par un mur, leur implantation se fera en limite séparative ou avec une marge minimale de 3m par rapport à cette limite.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les constructions à usage d'habitation, un recul égal à la hauteur du faîtage du bâtiment existant est imposé pour les bâtiments non contigus.

Pour les annexes, une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Les vérandas doivent être construites de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...). Cependant, une implantation visible de l'espace public pourra être admise sous réserve de leur qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder trois niveaux, soit rez-de-chaussée, un étage et un seul niveau de combles, soit 15 mètres.

La hauteur des bâtiments d'activité et des bâtiments à usage agricole est limitée à 13 mètres à l'égout de toit et 15 mètres au faîtage.

Un dépassement ponctuel de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour les constructions publiques présentant un caractère monumental et les CINASPISC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

Les constructions ou installations devront s'intégrer à leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Le Guide de recommandations paysagères élaboré par la Communauté de Communes du Plateau Picard en septembre 1999 est consultable en annexe du règlement. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Ainsi, afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant, la création architecturale, lorsqu'elle est réellement innovante (volumétrie, matériaux, ordonnancement de la façade) peut être envisagée en respectant l'identité architecturale de la commune.

Les bâtiments proposant des dispositifs favorables aux maisons bioclimatiques (puits canadien avec ventilation naturelle ou double flux, création de puits de lumières ou des larges ouvertures naturelles, éclairages au zénith, pergolas végétalisées, coulissants ajourés avec pare-soleil, double vitrage faible émissivité, triple vitrage au nord, huisseries mixte bois-aluminium, toitures végétalisées, serre bioclimatique intégrée, enduits respirant, isolation extérieure, isolation végétale, chauffage au bois, panneaux solaires, citerne de récupération d'eau de pluie, suppression ou régulation des ponts thermiques, etc.) sont encouragés. Dans ce cas, les dispositions suivantes associées aux couvertures, façades et ouvertures ne sont pas applicables.

La mise en place de panneaux solaires doit être étudiée de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Couvertures

Forme

Pour les constructions principales, les toitures doivent être à deux pentes. La pente des toitures doit être comprise entre 45 et 50 degrés sur l'horizontale. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles et aux bâtiments d'activités.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés. Les croupes peuvent être autorisées lorsque la longueur du faîtage est au moins égale aux deux-tiers de la longueur de la façade.

Les toitures à une seule pente et les toits terrasses sont admis pour les constructions annexes et pour les extensions de constructions existantes. Dans ce cas, il n'est pas fixé de pente minimale.

Matériaux et couleurs

A l'exception des vérandas, des pergolas, des annexes, des bâtiments agricoles et des bâtiments d'activité, les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :

- soit en tuile plate (60/80 au m² environ) ;
- soit en tuile mécanique (entre 15 et 20 au m² environ), présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge flammée ;
- soit en ardoise posée droite (ardoise naturelle ou en fibre-ciment) ;
- soit en zinc

L'utilisation de tuiles à rabat est interdite sauf pour les tuiles à côtes.

L'utilisation de bardeaux est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

Pour les annexes visibles de l'espace public, seule l'utilisation de matériaux de même aspect et de même couleur est admise en complément des matériaux autorisés ci-avant,

Pour les annexes non visibles de l'espace public, l'utilisation d'acier non laqué et de tôles non teintées est interdite.

Pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activité, les toitures seront en tuiles, en ardoises fibrociment noire, en plaques de fibrociment ton ardoise ou tuiles ou en matériaux de même aspect et de même couleur. L'utilisation partielle de matériaux translucides est également autorisée.

Façades

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

La modénature doit être sobre : les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.

Matériaux et couleurs

Les maçonneries peuvent être en matériaux naturels bruts : pierre de taille, moellon apparent, brique rouge nuancée d'aspect artisanal.

Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Toute construction neuve à usage d'habitation, à l'exclusion des vérandas, devra nécessairement comprendre de la pierre ou de la brique (soubassement, corniche, angle, linteau, encadrements, modénatures,...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans la gamme d'ivoire, de crème, de sable, correspondant aux pierres locales, à l'exclusion du blanc et du jaune (RAL1015, RAL1014, RAL1002).

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, verticaux et en tableau. Ils présenteront une simplicité d'aspect.

Façades commerciales

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée. Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

Construction à usage agricole et d'activités

L'utilisation de bardage métallique, de bardage bois ainsi que de béton banché, lavé ou lissé est également autorisée.

Ouvertures

Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

En toiture et au premier étage, elles doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Proportions

Les fenêtres principales pourront adopter la division 3 carreaux par vantail.

Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes de garages, aux vitrines commerciales à rez-de-chaussée et aux ouvertures nécessaires dans le soubassement.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine.

Matériaux et couleurs

Les fenêtres seront de préférence en bois et peintes de couleur claire. Le PVC et l'aluminium peuvent être autorisés, sous réserve de leur qualité et de leur couleur.

Les portes et volets en bois doivent être peints de couleurs bleus gris (RAL 5024, 5023, 5014), vert gris (RAL 6033), vert foncé (RAL 6020, 6004), bruns - rouges (RAL 3011, 3005, 8012, 8015), gris anthracite ou blanc. L'utilisation de PVC et d'aluminium est autorisée sous réserve de respecter les couleurs imposées. Les peintures seront dans le même ton que les volets.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels avec des barres horizontales.

Les volets persiennés en partie haute au rez-de-chaussée et totalement persiennés à l'étage sont admis. Les volets à enroulement sont admis, y compris pour les lucarnes, à condition qu'ils soient associés de préférence à des volets en bois peints, sauf pour les lucarnes.

Ils sont admis également pour les vitrines des constructions à usage de commerce, mais doivent être situés derrière le linteau à l'intérieur.

Les linteaux seront recouvert d'enduit ou en brique. Toute structure en bois apparent n'est pas autorisée.

Les menuiseries métalliques laquées sont admises pour les bâtiments d'activités.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations devront respecter les essences locales proposées en annexe du présent règlement.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront, soit en maçonnerie en pierre calcaire locale, soit en brique rouge nuancée d'aspect artisanal ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit taloché de teinte rappelant la pierre locale. Ils doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions. La hauteur du mur sera de 2mètres maximum.

Les portails en forme de chapeau de gendarme ou en berceau sont interdits. Les grilles d'entrée seront à barreaudage droit et vertical.

En limite latérale, sont recommandées les clôtures végétales qui peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales.

En limites séparatives, les clôtures pleines en plaque de béton armé entre poteau sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La hauteur de la clôture sera au maximum de 2 mètres.

Espaces libres et plantations

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 40% de la surface totale du terrain. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ne sont pas concernées par ce coefficient de non imperméabilisation.

Ce coefficient minimal peut être réduit à 20% pour permettre la réalisation d'une extension d'une construction existante ou pour des annexes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale). L'utilisation d'essences locales est obligatoire au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et pour les arbustes, les essences à forte production florale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées dans le respect des règles existantes. Dans le cas d'une impossibilité, elles devront être masquées par une haie vive.

Les parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m², doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé d'aménager sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement.

Pour les constructions à usage d'activités (hors activité agricole), il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme) à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

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

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront également être aménagés.

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire.

Elle peut se traduire par une réutilisation (cuve enterrée), une rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) ou bien un aménagement garantissant l'écoulement sur place ou à défaut dans le réseau collecteur séparatif s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Réseaux secs

Electricité – télécommunications – réseaux numériques (très haut débit)

Pour toute construction nouvelle et réhabilitation, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain.

ZONE UC

La **zone UC** correspond au paysage urbain de type pavillonnaire. Ce type de paysage urbain présente une vocation essentiellement résidentielle (cependant les activités de bureaux, services et de commerces sont admises, à condition qu'elles ne remettent pas en cause la vocation de la zone). Le secteur présente un parcellaire de forme géométrique où le bâti est implanté en retrait des voies. Un secteur de cette zone correspond au faubourg de type artisanal, très déstructuré, au parcellaire d'assez grandes dimensions, incluant habitat et bâtiments artisanaux, implantés en bordure de voie pour le rare bâti ancien et en retrait pour le bâti récent majoritaire. Une partie de la zone se situe dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits.

Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires à la vie quotidienne.

Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.

Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravanning.

Les constructions à usage agricole.

Les établissements hippiques.

Le terrain cultivé en zone urbaine figurant au plan graphique est à protéger et inconstructible au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.

Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

Les activités de bureaux, de services et de commerces sont autorisées, dans la mesure où il n'en résulte pas de nuisance ou danger pour le voisinage que ce soit de l'habitation ou bien de l'activité.

Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant.

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité, tout en préservant la sécurité des bâtiments.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

Cette règle ne s'applique pas pour la construction d'habitat collectif défini par la collectivité comme d'intérêt général.

La ligne de faîtage sera de préférence parallèle à la voie. Cependant pour permettre une densité plus importante, elle pourra être parallèle à la limite séparative dans le cas où la construction présente le mur pignon.

Une implantation différente de ci-dessous sera acceptée pour des raisons de performances énergétiques, suivant la configuration du terrain ou l'implantation des constructions avoisinantes.

Tout projet devra justifier l'implantation demandée au regard des critères permissifs prévus.

La demande formulée ne devra pas porter atteinte à l'environnement et au caractère architectural de la zone.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Si les annexes ne sont pas jointives ou reliées à la construction par un mur, leur implantation se fera en limite séparative ou avec une marge minimale de 3m par rapport à cette limite.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les constructions à usage d'habitation, un recul égal à la hauteur du faîtage du bâtiment existant, et au minimum 4 mètres, est imposé pour les bâtiments non contigus.

Pour les annexes, une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les vérandas et abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale de sorte qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public. Cependant, une implantation visible de l'espace public

pourra être admise sous réserve de leur qualité architecturale et de leur bonne intégration dans le site.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder trois niveaux, soit rez-de-chaussée, un étage et un seul niveau de combles, soit 15 mètres. Un dépassement ponctuel de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour les constructions publiques présentant un caractère monumental et les CINASPISC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

Les constructions ou installations devront s'intégrer à leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Le Guide de recommandations paysagères élaboré par la Communauté de Communes du Plateau Picard en septembre 1999 est consultable en annexe du règlement. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Ainsi, afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant, la création architecturale, lorsqu'elle est réellement innovante (volumétrie, matériaux, ordonnancement de la façade) peut être envisagée en respectant l'identité architecturale de la commune.

Les bâtiments proposant des dispositifs favorables aux maisons bioclimatiques (puits canadien avec ventilation naturelle ou double flux, création de puits de lumières ou des larges ouvertures naturelles, éclairages au zénith, pergolas végétalisées, coulissants ajourés avec pare-soleil, double vitrage faible émissivité, triple vitrage au nord, huisseries mixte bois-aluminium, toitures végétalisées, serre bioclimatique intégrée, enduits respirant, isolation extérieure, isolation végétale, chauffage au bois, panneaux solaires, citerne de récupération d'eau de pluie, suppression ou régulation des ponts thermiques, etc.) sont encouragés. Dans ce cas, les dispositions suivantes ne sont pas applicables.

La mise en place de panneaux solaires doit être étudiée de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Couvertures

Forme

Pour les constructions principales, les toitures doivent être à deux pentes. La pente des toitures doit être comprise entre 45 et 50 degrés sur l'horizontale.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.

Les toitures à une seule pente et les toits terrasses sont admis pour les constructions annexes et pour les extensions de constructions. Dans ce cas, il n'est pas fixé de pente minimale.

Matériaux et couleurs

A l'exception des vérandas, des pergolas, des annexes et des bâtiments d'activité, les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées en tuile plate 65/80 au m² environ ou en tuile mécanique (entre 15 et 20 au m² environ) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge flammée ou en ardoise posée droite (ardoise naturelle ou en fibre-ciment) ou en zinc.

L'utilisation de tuiles à rabat est interdite sauf pour les tuiles à côtes.

L'utilisation de bardeaux est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

Pour les annexes visibles de l'espace public, seule l'utilisation de matériaux de même aspect et de même couleur est admise en complément des matériaux autorisés ci-avant,

Pour les annexes non visibles de l'espace public, l'utilisation d'acier non laqué et de tôles non teintées est interdite.

Pour les bâtiments d'activité, les toitures seront en tuiles, en ardoises fibrociment noire, en plaques de fibrociment ton ardoise ou tuiles ou en matériaux de même aspect et de même couleur. L'utilisation partielle de matériaux translucides est également autorisée.

Façades

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

La modénature doit être sobre : les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante et au soubassement.

Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts doivent être en briques apparentes de teinte nuancée rouge, d'aspect artisanal, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes ou en pierre. La pierre ou la brique doivent être utilisées pour les subdivisions horizontales (corniche, bandeau d'étage, soubassement), les encadrements des baies et les chaînages d'angle. Toute construction neuve à usage d'habitation, à l'exclusion des vérandas, devra nécessairement comprendre de la pierre ou de la brique (soubassement, corniche, angle, linteau, encadrements, modénatures,...).

Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans la gamme d'ivoire, de crème, de sable, correspondant aux pierres locales, à l'exclusion du blanc et du jaune (RAL1015, RAL1014, RAL1002).

Le bardage bois peut être utilisé sur une partie ou toute partie du bâtiment.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, verticaux et en tableau. Ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

Façades commerciales

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée. Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

Construction à usage d'activités

L'utilisation de bardage métallique, de bardage bois ainsi que de béton banché, lavé ou lissé est également autorisée.

Ouvertures

Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

En toiture, elles doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Proportions

Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes de garages, aux vitrines commerciales à rez-de-chaussée et aux ouvertures nécessaires dans le soubassement.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Matériaux et couleurs

Les fenêtres seront en bois et peintes de couleur claire. Le PVC et l'aluminium sont autorisés, sous réserve de leur qualité et de leur couleur.

Les portes et volets en bois doivent être peints de couleurs bleus gris (RAL 5024, 5023, 5014), vert gris (RAL 6033), vert foncé (RAL 6020, 6004), bruns - rouges (RAL 3011, 3005, 8012, 8015), gris anthracite ou blanc. L'utilisation de PVC et d'aluminium est autorisée sous de respecter les couleurs imposées. Les peintures seront dans le même ton que les volets.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels avec des barres horizontales.

Les volets à enroulement sont admis, à condition qu'ils soient associés de préférence à des volets traditionnels en bois peints, sauf pour les lucarnes.

Les linteaux seront recouverts d'enduit ou en brique. Aucune structure en bois apparent n'est autorisée.

Les menuiseries métalliques laquées sont admises pour les bâtiments d'activités autorisées dans la zone.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations devront respecter les essences locales proposées en annexe du présent règlement.

Clôtures

Les clôtures sur rue et en limite latérale devront présenter une simplicité d'aspect. Elles seront de préférence constituées d'éléments végétaux (essences forestières locales) doublées ou non d'un grillage. Sont également autorisées, les clôtures sur rue constituées de murs pleins choisis en

harmonie avec les façades de construction. La hauteur de la clôture sera de 2 mètres maximum. Les clôtures pleines réalisées en plaque de béton armé entre poteau sont interdites en façade sur rue.

Les portails seront en bois, en métal, en PVC ou en aluminium. Ils devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme et en berceau sont interdites).

Espaces libres et plantations

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 60% de la surface totale du terrain.

Ce coefficient minimal peut être réduit à 40% pour permettre la réalisation d'une extension d'une construction existante ou pour des annexes.

Ce coefficient minimal peut être réduit pour la construction d'habitat collectif défini par la collectivité comme d'intérêt général.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère à dominante végétale. L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et pour les arbustes, les essences à forte production florale.

Il est recommandé d'instaurer une transition entre la hauteur des bâtiments et la gradation des plantations, de manière à constituer une unité paysagère dans toute la zone.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées dans le respect des règles existantes. Dans le cas d'une impossibilité, elles devront être masquées par une haie vive.

Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé d'aménager sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement.

Pour les constructions à usage d'activités (hors activité agricole), il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme) à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

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

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront également être aménagés.

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire.

Elle peut se traduire par une réutilisation (cuve enterrée), une rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) ou bien un aménagement garantissant l'écoulement sur place ou à défaut dans le réseau collecteur séparatif s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Réseaux secs

Electricité – télécommunications – réseaux numériques (très haut débit)

Pour toute construction nouvelle et réhabilitation, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain.

ZONE UD

La **zone UD** correspond au paysage urbain de type faubourg rural. Il présente un parcellaire aux dimensions vastes, très peu densifié sur lequel est implanté majoritairement un bâti ancien, les corps de ferme, à l'alignement de la voie et un rare bâti récent implanté en milieu de parcelle. Zone mixte autorisant les habitations, les commerces et activités de services, les bureaux et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires à la vie quotidienne.

Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.

Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravaning.

Les constructions à usage agricole.

Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.

Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

Les activités de bureaux, de services et de commerces sont autorisées, dans la mesure où il n'en résulte pas de nuisance ou danger pour le voisinage que ce soit de l'habitation ou bien de l'activité.

Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant.

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité, tout en préservant la sécurité des bâtiments.

Selon les règles d'implantation ci-dessous, dans le cas où un espace libre en front de rue est créé, il doit être traité et entretenu. De plus, il doit être édifié à l'alignement, un mur, une grille ou toute autre réalisation ou aménagement, qui par sa taille, et le matériau utilisé, permette de préserver la continuité visuelle de la rue.

Une implantation différente de ci-dessous sera acceptée pour des raisons de performances énergétiques, suivant la configuration du terrain ou l'implantation des constructions avoisinantes.

Tout projet devra justifier l'implantation demandée au regard des critères permissifs prévus.

La demande formulée ne devra pas porter atteinte à l'environnement et au caractère architectural de la zone.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie, présentant leur mur gouttereau ou leur mur pignon ;
- soit avec une marge de recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction.

Le long de la route départementale 938, les constructions seront implantées à 10 mètres de l'alignement de manière à permettre un aménagement paysager en front de rue.

Dans l'ensemble du secteur, la ligne de faîtage doit être parallèle à la voie dans le cas où le mur gouttereau est sur la façade rue et parallèle à la limite séparative dans le cas du mur pignon.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées soit sur une des limites latérales ou en retrait de celles-ci. La partie de construction non contiguë à une limite séparative doit être implantée avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

Si les annexes ne sont pas jointives ou reliées à la construction par un mur, leur implantation se fera en limite séparative ou avec une marge minimale de 3m par rapport à cette limite.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les constructions à usage d'habitation, un recul égal à la hauteur du faîtage du bâtiment existant, et au minimum 4 mètres, est imposé pour les bâtiments non contigus.

Pour les annexes, une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les vérandas et abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale de sorte qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public. Cependant, une implantation visible de l'espace public pourra être admise sous réserve de leur qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux, soit rez-de-chaussée et un seul niveau de combles, soit 12 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'activités est limitée à 13 mètres. Un dépassement ponctuel de la hauteur maximale de 13 mètres ne peut être autorisé que pour les constructions publiques présentant un caractère monumental et les CINASPISC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

Les constructions ou installations devront s'intégrer à leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Le Guide de recommandations paysagères élaboré par la Communauté de Communes du Plateau Picard en septembre 1999 est consultable en annexe du règlement. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Ainsi, afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant, la création architecturale, lorsqu'elle est réellement innovante (volumétrie, matériaux, ordonnancement de la façade) peut être envisagée en respectant l'identité architecturale de la commune.

Les bâtiments proposant des dispositifs favorables aux maisons bioclimatiques (puits canadien avec ventilation naturelle ou double flux, création de puits de lumières ou des larges ouvertures naturelles, éclairages au zénith, pergolas végétalisées, coulissants ajourés avec pare-soleil, double vitrage faible émissivité, triple vitrage au nord, huisseries mixte bois-aluminium, toitures végétalisées, serre bioclimatique intégrée, enduits respirant, isolation extérieure, isolation végétale, chauffage au bois, panneaux solaires, citerne de récupération d'eau de pluie, suppression ou régulation des ponts thermiques, etc.) sont encouragés. Dans ce cas, les dispositions suivantes ne sont pas applicables.

La mise en place de panneaux solaires doit être étudiée de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Couvertures

Forme

Pour les constructions principales, les toitures doivent être à deux pentes. La pente des toitures doit être comprise entre 45 et 50 degrés sur l'horizontale.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés. Les croupes peuvent être autorisées lorsque la longueur du faîtage est au moins égale aux deux-tiers de la longueur de la façade.

Les toitures à une seule pente et les toits terrasses sont admis pour les constructions annexes et pour les extensions de constructions existantes. Dans ce cas, il n'est pas fixé de pente minimale.

Matériaux et couleurs

A l'exception des vérandas, des pergolas, des annexes, des bâtiments agricoles et des bâtiments d'activité autorisés, les couvertures de toutes les constructions (y compris les vérandas) doivent être réalisées :

- soit en tuile plate (65/80 au m² environ) ;
- soit en tuile mécanique (entre 15 et 20 au m² environ), présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge flammée ;
- soit en ardoise posée droite (ardoise naturelle ou en fibre-ciment).
- soit en zinc

L'utilisation de tuiles à rabat est interdite sauf pour les tuiles à côtes.

L'utilisation de bardeaux est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

Pour les annexes visibles de l'espace public, seule l'utilisation de matériaux de même aspect et de même couleur est admise en complément des matériaux autorisés ci-avant,

Pour les annexes non visibles de l'espace public, l'utilisation d'acier non laqué et de tôles non teintées est interdite.

Pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activité, les toitures seront en tuiles, en ardoises fibrociment noire ou en plaques de fibrociment ton ardoise ou tuiles ou en matériaux de même aspect et de même couleur. L'utilisation partielle de matériaux translucides est également autorisée.

Façades

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

La modénature doit être sobre : les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante au bandeau d'étage et au soubassement.

Matériaux et couleurs

Les maçonneries peuvent être en matériaux naturels bruts : pierre de taille, moellon apparent, brique rouge nuancée d'aspect artisanal.

Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Toute construction neuve à usage d'habitation, à l'exclusion des vérandas, devra nécessairement comprendre de la pierre ou de la brique (soubassement, corniche, angle, linteau, encadrements, modénatures,...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans la gamme d'ivoire, de crème, de sable, correspondant aux pierres locales, à l'exclusion du blanc et du jaune (RAL1015, RAL1014, RAL1002).

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, verticaux et en tableau. Ils présenteront une simplicité d'aspect.

Façades commerciales

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée. Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

Constructions à usage agricole existantes et les constructions d'activités

L'utilisation de bardage métallique, de bardage bois ainsi que de béton banché, lavé ou lissé est également autorisée.

Ouvertures

Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

En toiture et au premier étage, elles doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Proportions

Les fenêtres principales pourront adopter la division 3 carreaux par vantail.

Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes de garages, aux vitrines commerciales à rez-de-chaussée et aux ouvertures nécessaires dans le soubassement.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine.

Matériaux et couleurs

Les fenêtres seront de préférence en bois et peintes de couleur claire. Le PVC et l'aluminium peuvent être autorisés, sous réserve de leur qualité et de leur couleur.

Les portes et volets en bois doivent être peints de couleurs bleus gris (RAL 5024, 5023, 5014), vert gris (RAL 6033), vert foncé (RAL 6020, 6004), bruns - rouges (RAL 3011, 3005, 8012, 8015), gris anthracite ou blanc. L'utilisation de PVC et d'aluminium sous réserve de respecter les couleurs imposées. Les peintures seront dans le même ton que les volets.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels avec des barres horizontales.

Les volets persiennés en partie haute au rez-de-chaussée et totalement persiennés à l'étage sont admis. Les volets à enroulement sont admis, à condition qu'ils soient associés de préférence à des volets traditionnels en bois peints, sauf pour les lucarnes.

Les linteaux seront recouvert d'enduit ou en brique. Toute structure en bois apparent n'est pas autorisée.

Les menuiseries métalliques laquées sont admises pour les bâtiments d'activités.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations devront respecter les essences locales proposées en annexe du présent règlement.

Espaces plantés

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 60% de la surface totale du terrain.

Ce coefficient minimal peut être réduit à 40% pour permettre la réalisation d'une extension d'une construction existante ou pour des annexes.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront, soit en maçonnerie en pierre calcaire locale, soit en brique rouge nuancée d'aspect artisanal ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit taloché de teinte rappelant la pierre locale. Ils doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions. La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres maximum.

Les portails en forme de chapeau de gendarme ou en berceau sont interdits. Les grilles d'entrée seront à barreudage droit et vertical.

Les clôtures pleines réalisées en plaque de béton armé entre poteau sont interdites en façade sur rue.

En limite latérale, sont recommandées les clôtures végétales qui peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales. La hauteur maximale de ce type de clôture sera de 2 mètres.

Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale). L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et pour les arbustes, les essences à forte production florale.

Il est recommandé d'instaurer une transition entre la hauteur des bâtiments et la gradation des plantations, de manière à constituer une unité paysagère dans toute la zone.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées dans le respect des règles existantes. Dans le cas d'une impossibilité, elles devront être masquées par une haie vive.

Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé d'aménager sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement.

Pour les constructions à usage d'activités (hors activité agricole), il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme) à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

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

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront également être aménagés.

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire.

Elle peut se traduire par une réutilisation (cuve enterrée), une rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) ou bien un aménagement garantissant l'écoulement sur place ou à défaut dans le réseau collecteur séparatif s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Réseaux secs

Electricité – télécommunications – réseaux numériques (très haut débit)

Pour toute construction nouvelle et réhabilitation, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain.

ZONE UE

La **zone UE** est constituée d'un ensemble de constructions d'équipements publics. Elle présente une vocation d'équipements publics, scolaires, sportifs et de services. Le bâti présente une diversité dans sa volumétrie et dans ses matériaux constitutifs. Il est implanté en retrait de la voie, voire en milieu de parcelle et de manière discontinue. Une partie de la zone se situe dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits.

Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires à la vie quotidienne.

Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.

Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravanning.

Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale.

Les commerces de détail et l'extension des établissements commerciaux existants.

Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées ci-dessous.

Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.

Les installations classées liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

Les constructions à usage d'habitation à condition que ce soit des logements de fonction ou de de service nécessaire au fonctionnement des équipements.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sans création de logement supplémentaire.

Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant.

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Une implantation différente de ci-dessous sera acceptée pour des raisons de performances énergétiques, suivant la configuration du terrain ou l'implantation des constructions avoisinantes. Tout projet devra justifier l'implantation demandée au regard des critères permissifs prévus. La demande formulée ne devra pas porter atteinte à l'environnement et au caractère architectural de la zone.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les constructions à usage d'habitation, un recul égal à la hauteur du faîtage du bâtiment existant, et au minimum 4 mètres, est imposé pour les bâtiments non contigus.

Pour les annexes, une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder trois niveaux, soit rez-de-chaussée, un étage et un seul niveau de combles, soit 15 mètres.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les constructions publiques présentant un caractère monumental et les CINASPISC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

Les constructions ou installations devront s'intégrer à leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Le Guide de recommandations paysagères élaboré par la Communauté de Communes du Plateau Picard en septembre 1999 est consultable en annexe du règlement. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Ainsi, afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant, la création architecturale, lorsqu'elle est réellement innovante (volumétrie, matériaux, ordonnancement de la façade) peut être envisagée en respectant l'identité architecturale de la commune.

Les bâtiments proposant des dispositifs favorables aux maisons bioclimatiques (puits canadien avec ventilation naturelle ou double flux, création de puits de lumières ou des larges ouvertures naturelles, éclairages au zénith, pergolas végétalisées, coulissants ajourés avec pare-soleil, double vitrage faible émissivité, triple vitrage au nord, huisseries mixte bois-aluminium, toitures végétalisées, serre bioclimatique intégrée, enduits respirant, isolation extérieure, isolation végétale, chauffage au bois, panneaux solaires, citerne de récupération d'eau de pluie, suppression ou régulation des ponts thermiques, etc.) sont encouragés. Dans ce cas, les dispositions suivantes ne sont pas applicables.

La mise en place de panneaux solaires doit être étudiée de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Couvertures

Forme

L'ensemble des règles ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Pour les constructions principales, les toitures doivent être plate ou à deux pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés. Les croupes peuvent être autorisées lorsque la longueur du faîtage est au moins égale aux deux-tiers de la longueur de la façade.

Les toitures à une seule pente et les toits terrasses sont admis pour les constructions annexes et pour les extensions de constructions existantes. Dans ce cas, il n'est pas fixé de pente minimale.

Matériaux et couleurs

L'ensemble des règles ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

A l'exception des vérandas, des pergolas, des annexes et des équipements d'intérêt collectif et de services publics les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :

- soit en tuile plate (65/80 au m² environ) ;
- soit en tuile mécanique (entre 15 et 20 au m² environ), présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge flammée ;
- soit en ardoise posée droite (ardoise naturelle ou en fibre-ciment).
- soit en zinc

L'utilisation de tuiles à rabat est interdite sauf pour les tuiles à côtes.

L'utilisation de bardeaux est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

Pour les annexes visibles de l'espace public, seule l'utilisation de matériaux de même aspect et de même couleur est admise en complément des matériaux autorisés ci-avant,

Pour les annexes non visibles de l'espace public, l'utilisation d'acier non laqué et de tôles non teintées est interdite.

Façades

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Matériaux et couleurs

L'ensemble des règles ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les maçonneries peuvent être en matériaux naturels bruts : pierre de taille, brique rouge nuancée d'aspect artisanal.

Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Toute construction neuve à usage d'habitation, à l'exclusion des vérandas, devra nécessairement comprendre de la pierre ou de la brique (soubassement, corniche, angle, linteau, encadrements, modénatures,...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans la gamme d'ivoire, de crème, de sable, correspondant aux pierres locales, à l'exclusion du blanc et du jaune (RAL1015, RAL1014, RAL1002).

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, verticaux et en tableau. Ils présenteront une simplicité d'aspect.

Ouvertures

Ordonnancement des ouvertures

L'ensemble des règles ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

En toiture et au premier étage, elles doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Proportions

L'ensemble des règles ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les fenêtres principales pourront adopter la division 3 carreaux par vantail.

Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes de garages et aux ouvertures nécessaires dans le soubassement.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine.

Matériaux et couleurs

L'ensemble des règles ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les fenêtres seront en bois et peintes de couleur claire. Le PVC et l'aluminium restent être autorisés, sous réserve de leur qualité et de leur couleur.

Les portes et volets en bois doivent être peints de couleurs bleus gris (RAL 5024, 5023, 5014), vert gris (RAL 6033), vert foncé (RAL 6020, 6004), bruns - rouges (RAL 3011, 3005, 8012, 8015), gris anthracite ou blanc. L'utilisation de PVC et d'aluminium est autorisée sous réserve de respecter les couleurs imposées. Les peintures seront dans le même ton que les volets.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels avec des barres horizontales sans écharpe.

Les volets à enroulement sont admis à condition qu'ils soient associés de préférence à des volets traditionnels en bois peints, sauf pour les lucarnes.

Les linteaux seront recouverts d'enduit ou en brique. Le bois apparent n'est pas autorisé.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations devront respecter les essences locales proposées en annexe du présent règlement.

Clôtures

Les clôtures sur rue et en limite latérale devront présenter une simplicité d'aspect. Elles seront de préférence constituées d'éléments végétaux (essences forestières locales) doublées ou non d'un grillage. Sont également autorisées, les clôtures sur rue constituées de murs pleins choisis en harmonie avec les façades de construction. La hauteur maximale de la clôture sera de 2m **maximum**.

Les portails présenteront une simplicité d'aspect. Les grilles d'entrée seront à barreaudage droit et vertical.

Les clôtures pleines réalisées en plaque de béton armé entre poteau sont interdites en façade **sur rue**.

Espaces libres et plantations

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20% de la surface totale du terrain.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale). L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et pour les arbustes, les essences à forte production florale.

Il est recommandé d'instaurer une transition entre la hauteur des bâtiments et la gradation des plantations, de manière à constituer une unité paysagère dans toute la zone.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées dans le respect des règles existantes. Dans le cas d'une impossibilité, elles devront être masquées par une haie vive.

Stationnement

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

Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

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

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée de nature à faciliter les accès aux transports en commun. Des emplacements pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront également être aménagés.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire.

Elle peut se traduire par une réutilisation (cuve enterrée), une rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) ou bien un aménagement garantissant l'écoulement sur place ou à défaut dans le réseau collecteur séparatif s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Réseaux secs

Electricité – télécommunications – réseaux numériques (très haut débit)

Pour toute construction nouvelle et réhabilitation, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain.

ZONE UI

La **zone UI** regroupe des activités existantes, industrielles, artisanales et commerciales, situées à l'Ouest de la commune au lieu-dit "La Ruelle Flot" et à l'Est, au lieu-dit "La Chapelle", le long de la route départementale n° 938. Sont autorisées l'ensemble des activités dont commerciales et les logements nécessaires au fonctionnement de ces activités ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Occupations ou utilisations du sol interdites

L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.

Les dépôts de véhicules hors d'usage.

Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravanning.

Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées ci-dessous.

Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations classées ou non, ou bien liées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, (cantine, sports ou loisirs) à condition que ces installations ne génèrent pas de nuisances et soient compatibles avec les zones d'habitat voisines.

Les hôtels et les restaurants, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les constructions à usage d'habitation à condition que ce soit des logements de fonction ou de service nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements admis dans la zone, sous conditions de s'intégrer dans le volume des constructions autorisées.

Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant.

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Une implantation différente de ci-dessous sera acceptée pour des raisons de performances énergétiques, suivant la configuration du terrain ou l'implantation des constructions avoisinantes. Tout projet devra justifier l'implantation demandée au regard des critères permissifs prévus. La demande formulée ne devra pas porter atteinte à l'environnement et au caractère architectural de la zone.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de 10 m par rapport aux voies.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toutes constructions, un recul minimal de 4m est imposé.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation réservoirs, silos, château d'eau, clochers et autres structures verticales, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

Les constructions ou installations devront s'intégrer à leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Le Guide de recommandations paysagères élaboré par la Communauté de

Communes du Plateau Picard en septembre 1999 est consultable en annexe du règlement. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

La création architecturale, lorsqu'elle est réellement innovante (volumétrie, matériaux, ordonnancement de la façade) peut être envisagée en respectant l'identité architecturale de la commune. Dans ce cas, les dispositions suivantes ne sont pas applicables.

Les bâtiments proposant des dispositifs favorables à l'adaptation climatique (puits canadien avec ventilation naturelle ou double flux, création de puits de lumières ou des larges ouvertures naturelles, éclairages au zénith, pergolas végétalisées, coulissants ajourés avec pare-soleil, double vitrage faible émissivité, triple vitrage au nord, huisseries mixte bois-aluminium, toitures végétalisées, serre bioclimatique intégrée, enduits respirant, isolation extérieure, isolation végétale, chauffage au bois, panneaux solaires, citerne de récupération d'eau de pluie, suppression ou régulation des ponts thermiques, etc.) sont encouragés. Dans ce cas, les dispositions suivantes ne sont pas applicables.

La mise en place de panneaux solaires doit être étudiée de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Couvertures

Forme

Les toitures peuvent être, soit plates, soit à pentes comprise entre 15 et 45 degrés sur l'horizontale.

Matériaux et couleurs

Les couvertures peuvent être réalisées :

- en tuiles ou ardoises fibrociment noires ;
- en plaques de fibrociment de ton ardoise ou tuile ;
- en bac acier teinté gris ardoise ou anthracite ;
- en zinc.

L'utilisation de tuiles à rabat est interdite sauf pour les tuiles à côtes.

L'utilisation de bardeaux est interdite.

L'utilisation en toiture de tuiles de béton ou de terre cuite, de tôle ondulées ou fibrociment est interdite.

Façades

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Matériaux et couleurs

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est recherchée.

Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être en pierre de taille ou en brique de teinte nuancée rouge. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Les bardages seront réalisés de préférence en bois naturel. Les bardages métalliques, ainsi que les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant la pierre régionale.

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et des éléments de petites surfaces. La surface des éléments de couleur vive ne dépassera pas 5% de la surface de chaque façade. Le calcul de cette surface figurera sur les documents du dossier de demande de permis de construire.

Enseignes

Les enseignes ne devront pas former de saillie au-dessus des façades.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations devront respecter les essences locales proposées en annexe du présent règlement.

Espaces plantés

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20% de la surface totale du terrain.

Les dalles de béton perforées (type "evergreen") ne sont pas comptabilisées dans la surface plantée.

Chaque arbre dans une surface minérale pourra être comptabilisé pour 4 m² d'espace vert.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'une haie composée d'essences forestières locales (définies au cahier des prescriptions paysagères en annexe du présent règlement) et/ou d'un treillis soudé d'une hauteur maximale de 2,20 m.

Les entrées pourront être marquées par un muret de pierre ou briques de 160 cm de hauteur et de longueur comprise entre 5 et 10 mètres de part et d'autre de l'accès. La dimension et l'implantation des portails devront être étudiées de manière à permettre le passage aisé des poids lourds gros porteurs (voir art. 3).

Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et aires de jeux doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale). Les essences et la disposition générale des plantations seront conformes au cahier des prescriptions de paysage annexé au présent règlement.

La surface libre devra être totalement engazonnée et un arbre de haute tige devra être planté pour 500m² de surface libre. De surcroît, un massif d'arbuste de 8 unités minimum sera planté pour 200 m² de surface libre. Le long des voies de desserte interne, sera plantée une haie. Les limites en contact avec les espaces agricoles et naturels devront être traitées de manière qualitative.

Les dépôts et décharges ainsi que les parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m², doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé une surface nécessaire à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Ces besoins seront justifiés par une notice explicative.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme) à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. Aucun accès particulier ne se fera directement sur la RD 938.

Les accès ne devront pas se situer aux intersections et sur le côté intérieur des virages ni à moins de 20 mètres des amorces de ces ouvrages.

Afin que les véhicules les plus longs n'aient pas à dépasser l'axe de la chaussée lors des entrées ou sorties de parcelle, la largeur des accès sera :

- de 8 mètres minimum à l'alignement ;
- de 6 mètres si l'accès est aménagé avec des courbures

Voirie

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

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront également être aménagés.

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant de 250 m² située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette aire se conçoit par tranche de 150 m² de surface plancher.

Eaux usées industrielles

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire.

Les eaux pluviales des chaussées et parkings seront obligatoirement traitées par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet, si ces chaussées reçoivent régulièrement des poids lourds (PL) ou plus de 40 véhicules légers (VL)/jour.

Pour les parcelles jouxtant la RD 938, les bassins d'infiltration particuliers pourront s'implanter dans la bande paysagère à l'intérieur de la propriété.

Réseaux secs

Electricité – télécommunications – réseaux numériques (très haut débit)

Pour toute construction nouvelle et réhabilitation, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain.

ZONE UL

La **zone UL** est constituée d'un ensemble de constructions et installations à usage de sports et de loisirs. Elle est située sur trois sites :

- entre les lieux-dits « Le Marmouset » et « Le Château », et au niveau de l'ancienne voie ferrée ;
- lieu-dit « Le Fond de la Genetoy » ;
- sur la place communale.

Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires à la vie quotidienne.

Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.

Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravaning.

Les constructions à usage agricole.

Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale.

Les commerces de détail.

Les constructions à usage d'habitation.

Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations classées liées aux constructions à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs à condition que ces installations ne génèrent pas de nuisances et soient compatibles avec les zones d'habitat voisines.

Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant.

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Une implantation différente de ci-dessous sera acceptée pour des raisons de performances énergétiques, suivant la configuration du terrain ou l'implantation des constructions avoisinantes. Tout projet devra justifier l'implantation demandée au regard des critères permissifs prévus. La demande formulée ne devra pas porter atteinte à l'environnement et au caractère architectural de la zone.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

Les constructions ou installations devront s'intégrer à leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Le Guide de recommandations paysagères élaboré par la Communauté de Communes du Plateau Picard en septembre 1999 est consultable en annexe du règlement. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Ainsi, afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant, la création architecturale, lorsqu'elle est réellement innovante (volumétrie, matériaux, ordonnancement de la façade) peut être envisagée en respectant l'identité architecturale de la commune.

La mise en place de panneaux solaires doit être étudiée de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Couvertures

Forme

Les toitures pourront être plates, à une pente ou à deux pentes comprises entre 15° et 45° sur l'horizontale.

Matériaux et couleurs

Les couvertures peuvent être réalisées :

- en tuile plate petit moule (80/m²),
- en tuile mécanique (entre 15 et 20 au m² environ) présentant le même aspect que la tuile plate petit moule de teinte rouge flammée,
- en ardoise posée droite (ardoise naturelle ou en fibre-ciment)
- en bac acier teinté dans la gamme des couleurs des matériaux traditionnels utilisés sur le territoire
- en zinc

L'utilisation de tuiles à rabat est interdite sauf pour les tuiles à côtes.

L'utilisation de bardeaux est interdite.

Façades

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être en pierre de taille ou en brique d'aspect artisanal de teinte nuancée rouge. Le bardage bois naturel et les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans la gamme d'ivoire, de crème, de sable, correspondant aux pierres locales, à l'exclusion du blanc et du jaune (RAL1015, RAL1014, RAL1002).

Ouvertures

Les menuiseries peuvent être en bois, en PVC, en aluminium ou métallique laqué.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et
abords des constructions

Les plantations devront respecter les essences locales proposées en annexe du présent règlement.

Clôtures

Les clôtures sur rue et en limite latérale devront présenter une simplicité d'aspect. Elles seront de préférence constituées d'éléments végétaux (essences forestières locales) doublées ou non d'un grillage. Sont également autorisées, les clôtures sur rue constituées de murs pleins choisis en harmonie avec les façades de construction. La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.

Les clôtures pleines réalisées en plaque de béton armé entre poteau sont interdites en façade sur rue.

Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et aires de jeux doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale). L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et pour les arbustes, les essences à forte production florale.

Les limites en contact avec les espaces naturels et agricoles devront être traitées de manière qualitative.

Les parcs de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives, excepté au lieu-dit « Le fond de la Genetoy ».

Les coupes et abattages d'arbres et les déboisements sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés.

Stationnement

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

Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

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

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée de nature à faciliter les accès aux transports en commun. Des emplacements pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront également être aménagés.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement.

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant de 250 m² située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette aire se conçoit par tranche de 150 m² de surface de plancher de construction à usage d'habitation.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire.

Elle peut se traduire par une réutilisation (cuve enterrée), une rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) ou bien un aménagement garantissant l'écoulement sur place ou à défaut dans le réseau collecteur séparatif s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Réseaux secs

Electricité – télécommunications – réseaux numériques (très haut débit)

Pour toute construction nouvelle et réhabilitation, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain.

Zone Up

La **zone UP** correspond à un grand domaine installé sur les marges paysagères de la forêt de Maignelay. La dimension patrimoniale et paysagère prime. Ce secteur est destiné à recevoir des constructions et installations à usage culturel, sanitaire et social, des hôtels et restaurants, ainsi que des constructions à usage d'habitation individuelle.

Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Occupations ou utilisations du sol interdites

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés ci-dessous est interdit.

Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions

Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant.

Les constructions et installations d'intérêt public à usage culturel, sanitaire et social (salle de spectacle, école de musique, maison de retraite, équipement petite enfance, ...), les hôtels et les restaurants et les constructions nécessaires à leur fonctionnement sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel et existant. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère du terrain et en toute sécurité pour la construction.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport à ces limites.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les constructions à usage d'habitation, un recul égal à la hauteur du faîtage du bâtiment existant est imposé pour les bâtiments non contigus, sans toutefois être inférieur à 4 mètres.

Les vérandas non isolées doivent faire partie intégrante de la construction principale.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les nouvelles constructions à usage culturel, sanitaire et social, hôtels et restaurants, la hauteur à l'égout du toit est de 10 mètres.

La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles, soit 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

Les constructions ou installations devront s'intégrer à leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Le Guide de recommandations paysagères élaboré par la Communauté de Communes du Plateau Picard en septembre 1999 est consultable en annexe du règlement. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Ainsi, afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets d'architecture innovante, dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle définies ci-après.

Couvertures

Forme

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être à deux pentes comprises entre 40° et 50° sur l'horizontale.

Pour les constructions liaisonnant deux bâtiments, le toit-terrasse est admis.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) sont interdits.

Matériaux et couleurs

Les couvertures peuvent être réalisées:

- en tuile plate petit moule (80/m²),
- en ardoise posée droite (ardoise naturelle ou en fibre-ciment).
- en zinc

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

Façades

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être en pierre de taille ou en brique d'aspect artisanal de teinte nuancée rouge. Les joints seront exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans la gamme d'ivoire, de crème, de sable, correspondant aux pierres locales, à l'exclusion du blanc et du jaune (RAL1015, RAL1014, RAL1002).

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits et verticaux, et présenteront une simplicité d'aspect.

Ouvertures

Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

En toiture, elles doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Proportions

Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes de garages, aux vitrines des restaurants et des hôtels ainsi qu'aux ouvertures nécessaires aux soubassements.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine.

Matériaux et couleurs

Les menuiseries doivent être en bois peint de couleur dénuée d'agressivité. Le PVC et l'aluminium sont autorisés, sous réserve de leur qualité et de leur couleur.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels avec des barres horizontales et pourront ne pas comporter d'écharpe.

Les volets à enroulement sont admis à condition qu'ils soient associés de préférence à des volets traditionnels en bois peints, sauf pour les lucarnes.

Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations devront respecter les essences locales proposées en annexe du présent règlement.

Espaces plantés

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 90% de la surface totale du terrain.

Clôtures

Les clôtures sur voie seront constituées d'un muret d'une hauteur de 0,60 m, surmonté d'un chaperon, en briques locales d'aspect artisanal, de teinte nuancée rouge avec des joints exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés. Ce muret sera surmonté d'une grille métallique peinte à barreaudage vertical et droit d'une hauteur de 1,20 m.

Les portails seront métalliques et peints avec une partie pleine ou pas ; le barreaudage sera droit et vertical.

Les clôtures sur les limites seront constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage d'une hauteur de 2 m.

Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère végétale. L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Les coupes et abattages d'arbres et les déboisements sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés.

Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé d'aménager sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme) à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le stationnement sera réalisé selon des dalles de béton perforées (type "evergreen").

Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à la destination et à l'importance des constructions et installations.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire.

Elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Réseaux secs

Electricité – télécommunications – réseaux numériques (très haut débit)

Pour toute construction nouvelle et réhabilitation, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain.

Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rappel : « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous » (article 552 du code civil). Ainsi, le propriétaire d'un terrain est propriétaire des cavités présentes dans son sous-sol et responsable des dommages causés par l'effondrement de celles-ci (en application de l'article 1384 du code civil).

L'article L563-6 du code de l'environnement précise que toute personne qui a connaissance d'une cavité en informe le maire qui communique l'information au représentant de l'Etat et au président du Conseil Général. Le représentant de l'Etat publie et met à jour la liste des communes pour lesquelles il a été informé par le maire de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière et de celles où il existe une présomption réelle et sérieuse de l'existence d'une telle cavité.

ZONE AUc

Le zone AUc est un secteur urbanisable à court et moyen terme, destiné à l'accueil de constructions groupées ou non à usage d'habitation. Cependant les activités de bureaux, commerces et de services sont admises, à condition qu'elles ne remettent pas en cause la vocation de la zone. La périphérie de la zone est desservie par les réseaux. Les constructeurs peuvent être tenus de participer financièrement à la réalisation des équipements rendus nécessaires par des opérations autorisées.

Les constructions ne peuvent être autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Dans le respect des objectifs de mixité sociale, 32% de logements sociaux doivent être réalisés sur les zones « Les jardins » et « Orée du bois ».

Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.

Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.

Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravanning.

Les constructions à usage agricole.

Les établissements hippiques.

Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.

Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

Les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation et leurs annexes à condition que les opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics à la charge de l'opérateur.

Les activités de bureaux, de services et de commerces sont autorisées, dans la mesure où ils s'intègrent à la construction d'habitation et qu'il n'en résulte pas de nuisance ou danger pour le voisinage que ce soit de l'habitation ou bien de l'activité.

Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité, tout en préservant la sécurité des bâtiments.

Une implantation différente de ci-dessous sera acceptée pour des raisons de performances énergétiques, suivant la configuration du terrain ou l'implantation des constructions avoisinantes. Tout projet devra justifier l'implantation demandée au regard des critères permissifs prévus. La demande formulée ne devra pas porter atteinte à l'environnement et au caractère architectural de la zone.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction.

Pour les constructions groupées, l'implantation pourra être à l'alignement de la voie qui dessert la construction.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée. Les abris de jardins et les garages sont autorisés au-delà de cette bande.

Cette règle ne s'applique pas pour la construction d'habitat collectif défini par la collectivité comme d'intérêt général.

L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques. La ligne de faîtage sera de préférence parallèle à la voie, ou parallèle à la limite séparative pour permettre une densité plus importante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Si les annexes ne sont pas jointives ou reliées à la construction par un mur, leur implantation se fera en limite séparative ou avec une marge minimale de 3m par rapport à cette limite.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les constructions à usage d'habitation, un recul égal à la hauteur du faîtage du bâtiment existant, et au minimum 4 mètres, est imposé pour les bâtiments non contigus.

Pour les annexes, une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les abris de jardin et vérandas seront implantés à l'arrière de la construction principale de sorte qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public. Cependant, en cas d'impossibilité, les abris de jardins et les vérandas peuvent être visibles de l'espace public sous réserve de leur qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux, soit rez-de-chaussée et un seul niveau de combles, soit 12 mètres.

Dans le cas de logements groupés, cette hauteur peut être majorée à 4 niveaux, soit rez-de-chaussée, 2 étages et un niveau de comble, soit 20 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

Les constructions ou installations devront s'intégrer à leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Le Guide de recommandations paysagères élaboré par la Communauté de Communes du Plateau Picard en septembre 1999 est consultable en annexe du règlement. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Ainsi, afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant, la création architecturale, lorsqu'elle est réellement innovante (volumétrie, matériaux, ordonnancement de la façade) peut être envisagée en respectant l'identité architecturale de la commune.

Les bâtiments proposant des dispositifs favorables aux maisons bioclimatiques (puits canadien avec ventilation naturelle ou double flux, création de puits de lumières ou des larges ouvertures naturelles, éclairages au zénith, pergolas végétalisées, coulissants ajourés avec pare-soleil, double vitrage faible émissivité, triple vitrage au nord, huisseries mixte bois-aluminium, toitures végétalisées, serre bioclimatique intégrée, enduits respirant, isolation extérieure, isolation végétale, chauffage au bois, panneaux solaires, citerne de récupération d'eau de pluie, suppression ou régulation des ponts thermiques, etc.) sont encouragés. Dans ce cas, les dispositions suivantes ne sont pas applicables.

La mise en place de panneaux solaires doit être étudiée de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Couvertures

Forme

Pour les constructions principales, les toitures doivent être à deux pentes. La pente des toitures doit être comprise entre 45 et 50 degrés sur l'horizontale.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés. Les châssis de toit seront de préférence situés sur la façade arrière du bâtiment.

Les toitures à une seule pente et les toits terrasses sont admis pour les constructions annexes et pour les extensions de constructions. Dans ce cas, il n'est pas fixé de pente minimale.

Matériaux et couleurs

A l'exception des vérandas, des pergolas et des annexes, les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées soit :

- en tuile plate petit moule (80/m²) ;
- soit en tuile mécanique (entre 15 et 20 au m² environ) présentant le même aspect que la tuile plate petit moule de teinte rouge flammée ;
- soit en ardoise (ardoise naturelle ou en fibre-ciment).
- soit en zinc

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

Pour les annexes visibles de l'espace public, seule l'utilisation de matériaux de même aspect et de même couleur est admise en complément des matériaux autorisés ci-avant,

Pour les annexes non visibles de l'espace public, l'utilisation d'acier non laqué et de tôles non teintées est interdite.

Façades

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

La modénature doit être sobre : les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante.

Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être en briques apparentes d'aspect artisanal, de teinte nuancée rouge, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes.

Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Toute construction neuve à usage d'habitation, à l'exclusion des vérandas, devra nécessairement comprendre de la pierre ou de la brique (soubassement, corniche, angle, linteau, encadrements, modénatures,...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans la gamme d'ivoire, de crème, de sable, correspondant aux pierres locales, à l'exclusion du blanc et du jaune (RAL1015, RAL1014, RAL1002).

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, et verticaux. Ils présenteront une simplicité d'aspect.

Le bardage bois peut être utilisé sur une partie ou toute partie du bâtiment.

Façades commerciales

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée. Les percements de vitrines doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Ouvertures

Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

En toiture, elles doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Proportions

Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes de garages, aux vitrines commerciales à rez-de-chaussée et aux ouvertures nécessaires dans le soubassement.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Matériaux et couleurs

Les fenêtres peuvent être en bois et peintes de couleur claire. Le PVC et l'aluminium peuvent être autorisés, sous réserve de leur qualité et de leur couleur.

Les portes et volets en bois doivent être peints de couleurs bleus gris (RAL 5024, 5023, 5014), vert gris (RAL 6033), vert foncé (RAL 6020, 6004), bruns - rouges (RAL 3011, 3005, 8012, 8015), gris anthracite ou blanc. L'utilisation de PVC et d'aluminium est autorisée sous réserve de respecter les couleurs imposées. Les peintures seront dans le même ton que les volets.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels avec des barres horizontales et pourront ne pas comporter d'écharpe.

Les volets à enroulement sont admis. Les linteaux bois ne sont pas autorisés.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations devront respecter les essences locales proposées en annexe du présent règlement.

Espaces plantés

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 40% de la surface totale du terrain.

Ce coefficient minimal peut être réduit à 20% pour la construction d'habitat collectif défini par la collectivité comme d'intérêt général.

Clôtures

Les clôtures sur rue et en limite latérale devront présenter une simplicité d'aspect. Elles seront de préférence constituées d'éléments végétaux (essences forestières locales) doublées ou non d'un grillage. L'emploi de conifères fastigiés, tel le thuya devra être limité. Sont également autorisées, les clôtures sur rue constituées de murs pleins choisis en harmonie avec les façades de construction. La hauteur de la clôture sera de 2 mètres maximum.

Les portails seront en bois, en métal, en PVC ou en aluminium. Ils devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme et en berceau sont interdites).

Les clôtures pleines réalisées en plaque de béton armé entre poteau sont interdites en façade sur rue.

Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale. L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et pour les arbustes, les essences à forte production florale.

Il est recommandé d'instaurer une transition entre la hauteur des bâtiments et la gradation des plantations, de manière à constituer une unité paysagère dans toute la zone.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées dans le respect des règles existantes. Dans le cas d'une impossibilité, elles devront être masquées par une haie vive.

Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé d'aménager sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme) à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront également être aménagés.

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Desserte par les réseaux

Rappel : Comme stipulé dans les occupations du sol soumises à conditions, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

Eau potable

Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire.

Elle peut se traduire par une réutilisation (cuve enterrée), une rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) ou bien un aménagement garantissant l'écoulement sur place ou à défaut dans le réseau collecteur séparatif s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Réseaux secs

Electricité – télécommunications – réseaux numériques (très haut débit)

Pour toute construction nouvelle et réhabilitation, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain.

ZONE AUi

La **zone AUi** est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future. Elle correspond à l'extension de la zone industrielle, qui s'étend à l'Est de l'agglomération, aux lieux-dits « Le Fond de la Genetoy ». Elle est accessible en entrée d'agglomération à partir de la route départementale n°938. Ce secteur urbanisable à court et moyen terme, est destiné à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et d'entrepôt. La périphérie de la zone est desservie par les réseaux. Les constructeurs peuvent être tenus de participer financièrement à la réalisation des équipements rendus nécessaires par des opérations autorisées.

Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Occupations ou utilisations du sol interdites

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés ci-dessous est interdit.

Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations classées ou non, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

Les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt, sous réserve que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations à usage de cantine, de sports ou de loisirs liées aux activités autorisées dans la zone, à condition que ces installations ne génèrent pas de nuisances et soient compatibles avec les zones d'habitat voisines.

Les constructions à usage d'habitation à condition que ce soit des logements de fonction ou de service nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements admis dans la zone, sous conditions de s'intégrer dans le volume des constructions autorisées.

Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant.

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Une implantation différente de ci-dessous sera acceptée pour des raisons de performances énergétiques, suivant la configuration du terrain ou l'implantation des constructions avoisinantes. Tout projet devra justifier l'implantation demandée au regard des critères permissifs prévus. La demande formulée ne devra pas porter atteinte à l'environnement et au caractère architectural de la zone.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de 10 m par rapport aux voies.

L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaire à l'axe de la voie principale de la zone d'activités (Rue de la Croix de Coivrel).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur du faîtage du bâtiment projeté, par rapport à limite séparative, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'espace naturel.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toutes constructions, un recul égal à la hauteur du faîtage du bâtiment existant est imposé pour les bâtiments non contigus, sans toutefois être inférieur à 4 mètres.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation réservoirs, silos, château d'eau, clochers et autres structures verticales, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur absolue de toute construction sera limitée à 15 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

Les constructions ou installations devront s'intégrer à leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Le Guide de recommandations paysagères élaboré par la Communauté de Communes du Plateau Picard en septembre 1999 est consultable en annexe du règlement. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

La création architecturale, lorsqu'elle est réellement innovante (volumétrie, matériaux, ordonnancement de la façade) peut être envisagée en respectant l'identité architecturale de la commune. Dans ce cas, les dispositions suivantes ne sont pas applicables.

Les bâtiments proposant des dispositifs favorables à l'adaptation climatique (puits canadien avec ventilation naturelle ou double flux, création de puits de lumières ou des larges ouvertures naturelles, éclairages au zénith, pergolas végétalisées, coulissants ajourés avec pare-soleil, double vitrage faible émissivité, triple vitrage au nord, huisseries mixte bois-aluminium, toitures végétalisées, serre bioclimatique intégrée, enduits respirant, isolation extérieure, isolation végétale, chauffage au bois, panneaux solaires, citerne de récupération d'eau de pluie, suppression ou régulation des ponts thermiques, etc.) sont encouragés. Dans ce cas, les dispositions suivantes ne sont pas applicables.

La mise en place de panneaux solaires doit être étudiée de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Couvertures

Forme

Les toitures peuvent être, soit plates, soit à pentes comprise entre 15 et 45 degrés sur l'horizontale.

Matériaux et couleurs

Les couvertures peuvent être réalisées :

- en ardoise posée droite (ardoise naturelle ou en fibre-ciment) ;
- en bac acier teinté gris ardoise ou anthracite ;
- en zinc.

L'utilisation de tuiles à rabat est interdite sauf pour les tuiles à côtes.

L'utilisation de bardeaux est interdite.

L'utilisation en toiture de tuiles de béton ou de terre cuite, de tôle ondulées ou fibrociment est interdite.

Façades

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Matériaux et couleurs

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est recherchée.

Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être en pierre de taille ou en brique de teinte nuancée rouge. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Les bardages métalliques, ainsi que les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant la pierre régionale.

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et des éléments de petites surfaces. La surface des éléments de couleur vive ne dépassera pas 5% de la surface de chaque façade. Le calcul de cette surface figurera sur les documents du dossier de demande de permis de construire.

Enseignes

Les enseignes ne devront pas former de saillie au-dessus des façades.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations devront respecter les essences locales proposées en annexe du présent règlement.

Espaces plantés

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20% de la surface totale du terrain.

Les dalles de béton perforées (type "evergreen") ne sont pas comptabilisées dans la surface plantée.

Chaque arbre dans une surface minérale pourra être comptabilisé pour 4 m² d'espace vert.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'une haie composée d'essences forestières locales (définies au cahier des prescriptions paysagères en annexe du présent règlement) et/ou d'un treillis soudé d'une hauteur maximale de 2,20 m.

Les entrées pourront être marquées par un muret de pierre ou briques de 160 cm de hauteur et de longueur comprise entre 5 et 10 mètres de part et d'autre de l'accès. La dimension et l'implantation des portails devront être étudiées de manière à permettre le passage aisé des poids lourds gros porteurs (voir art. 3).

Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et aires de jeux doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale). Les essences et la disposition générale des plantations seront conformes au cahier des prescriptions de paysage annexé au présent règlement.

La surface libre devra être totalement engazonnée et un arbre devra être planté pour 500m² de surface libre. Un massif d'arbuste de 8 à 15 unités sera planté pour 200 m² de surface libre. Le long des voies de desserte interne, sera plantée une haie. Les limites en contact avec les espaces agricoles et naturels devront être traitées de manière qualitative.

Les parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m², doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé une surface nécessaire à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Ces besoins seront justifiés par une notice explicative.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme) à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. Aucun accès particulier ne se fera directement sur la RD 938.

Les accès ne devront pas se situer aux intersections et sur le côté intérieur des virages ni à moins de 20 mètres des amorces de ces ouvrages.

Afin que les véhicules les plus longs n'aient pas à dépasser l'axe de la chaussée lors des entrées ou sorties de parcelle, la largeur des accès sera :

- de 8 mètres minimum à l'alignement ;
- de 6 mètres si l'accès est aménagé avec des courbures.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront également être aménagés.

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Desserte par les réseaux

Rappel : Comme stipulé à l'article 2, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

Eau potable

Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant de 250 m² située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette aire se conçoit par tranche de 150 m² de surface plancher.

Eaux usées industrielles

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire par création de bassins d'infiltration.

Les eaux pluviales des chaussées et parkings seront obligatoirement traitées par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet, si ces chaussées reçoivent régulièrement des poids lourds (PL) ou plus de 40 véhicules légers (VL).

Selon le volume à évacuer, il sera possible de se raccorder au bassin communal, si sa capacité le permet, sous condition d'un accord contractuel avec la commune.

Réseaux secs

Electricité – télécommunications – réseaux numériques (très haut débit)

Pour toute construction nouvelle et réhabilitation, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain.

Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONE A

La **zone A** est une zone agricole qu'il convient de préserver en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique de terres agricoles.

Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Occupations ou utilisations du sol interdites

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés ci-dessous est interdit.

Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.

Les constructions, installations et utilisations du sol sont soumises au respect des déclarations d'utilité publique relatives à la protection des captages d'alimentation en eau potable.

Les constructions et installations, classées ou non, liés et nécessaires aux exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

L'extension de bâtiments d'habitation existants et l'adjonction d'annexes ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité des sites.

La construction d'habitations liées et nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les aménagements nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement, dans la mesure où elles s'insèrent convenablement au site.

La réalisation de puits est autorisée conformément aux dispositions l'article R111-11 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire « *lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.* »

Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant.

Les espaces boisés nécessaires au maintien des continuités écologiques figurant au plan graphique sont à protéger et inconstructible au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale de sorte qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public. Cependant, en cas d'impossibilité, ils peuvent être visibles de l'espace public sous réserve de leur qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site.

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de 10 m par rapport aux voies.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës devront dans tous les cas respecter une distance d'au moins 6 mètres entre elles.

Les vérandas doivent être construites de sorte qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public (voies, places...). Cependant, une implantation visible de l'espace public pourra être admise sous réserve de leur qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux, soit rez-de-chaussée et un seul niveau de combles, soit 12 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'activité agricole est limitée à 15 mètres. Un dépassement ponctuel de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons fonctionnelles et pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

Les constructions ou installations devront s'intégrer à leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Le Guide de recommandations paysagères élaboré par la Communauté de Communes du Plateau Picard en septembre 1999 est consultable en annexe du règlement. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Ainsi, afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant, la création architecturale, lorsqu'elle est réellement innovante (volumétrie, matériaux, ordonnancement de la façade) peut être envisagée en respectant l'identité architecturale de la commune.

Les bâtiments proposant des dispositifs favorables aux maisons bioclimatiques (puits canadien avec ventilation naturelle ou double flux, création de puits de lumières ou des larges ouvertures naturelles, éclairages au zénith, pergolas végétalisées, coulissants ajourés avec pare-soleil, double vitrage faible émissivité, triple vitrage au nord, huisseries mixte bois-aluminium, toitures végétalisées, serre bioclimatique intégrée, enduits respirant, isolation extérieure, isolation végétale, chauffage au bois, panneaux solaires, citerne de récupération d'eau de pluie, suppression ou régulation des ponts thermiques, etc.) sont encouragés. Dans ce cas, les dispositions suivantes ne sont pas applicables.

La mise en place de panneaux solaires doit être étudiée de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Couvertures

Forme

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.

Les toitures à une seule pente et les toits terrasses sont admis pour les constructions annexes et pour les extensions de constructions existantes. Dans ce cas, il n'est pas fixé de pente minimale.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.

Matériaux et couleurs

A l'exception des vérandas, des pergolas, des annexes, des bâtiments agricoles et des bâtiments d'activité, les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :

- soit en tuile plate (60/80 au m² environ) ;
- soit en tuile mécanique (entre 15 et 20 au m² environ), présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge flammée ;
- soit en ardoise posée droite (ardoise naturelle ou en fibre-ciment) ;
- soit en zinc

L'utilisation de tuiles à rabat est interdite sauf pour les tuiles à côtes.

L'utilisation de bardeaux est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

Pour les annexes visibles de l'espace public, seule l'utilisation de matériaux de même aspect et de même couleur est admise en complément des matériaux autorisés ci-avant,

Pour les annexes non visibles de l'espace public, l'utilisation d'acier non laqué et de tôles non teintées est interdite.

Pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activité, les toitures seront en tuiles, en ardoises fibrociment noire, en plaques de fibrociment ton ardoise ou tuiles ou en matériaux de même aspect et de même couleur. L'utilisation partielle de matériaux translucides est également autorisée.

Façades

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être en brique d'aspect artisanal de teinte nuancée rouge. Les joints seront exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Toute construction neuve à usage d'habitation devra nécessairement comprendre de la pierre ou de la brique (soubassement, corniche, angle, linteau, encadrements, modénatures,...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans la gamme d'ivoire, de crème, de sable, correspondant aux pierres locales, à l'exclusion du blanc et du jaune (RAL1015, RAL1014, RAL1002).

Pour les constructions à usage d'activités agricoles ou hippiques, l'utilisation du bardage métallique teinté dans la masse et du bardage bois naturel est admis. Les façades en béton sont également admises.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, verticaux. Ils présenteront une simplicité d'aspect.

Les abris de jardin doivent être réalisés en bois peint ou non.

Ouvertures

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles et hippiques.

Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

En toiture, elles doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Proportions

Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes de garages et aux ouvertures nécessaires dans le soubassement.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Elles doivent être de proportions inférieures (largeur et hauteur) aux baies des niveaux inférieurs.

Matériaux et couleurs

Les menuiseries peuvent être en bois peint de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent lazuré ou vernis est interdit.

Les portes et volets en bois doivent être peints de couleurs bleus gris (RAL 5024, 5023, 5014), vert gris (RAL 6033), vert foncé (RAL 6020, 6004), bruns - rouges (RAL 3011, 3005, 8012, 8015), gris anthracite ou blanc. L'utilisation de PVC et d'aluminium est autorisée sous réserve de respecter les couleurs imposées. Les peintures seront dans le même ton que les volets.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels avec des barres horizontales sans écharpe.

Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations devront respecter les essences locales proposées en annexe du présent règlement.

Espaces libres et plantations

On privilégiera les compositions floristiques liées aux essences forestières locales.

Les espaces boisés figurant au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (indiqués par un quadrillage semé de cercles) sont soumis aux dispositions de l'article L 113 – 1 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement

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

Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à la destination et à l'importance des constructions et installations.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations d'autre part. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la D.D.A.S.S.

Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement.

En cas d'assainissement autonome, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant de 250 m² située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette aire se conçoit par tranche de 150 m² de surface plancher.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire.

Elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux secs

Electricité – télécommunications – réseaux numériques (très haut débit)

Pour toute construction nouvelle et réhabilitation, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain.

Titre IV – Dispositions applicables aux zones
naturelles

ZONE N

La **zone N** est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de son caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend trois secteurs :

- le secteur **Na** à préserver en vue des ressources naturelles qu'il propose. Il est constitué de parcelles enherbées à vocation de pâture seulement ;
- le secteur **Nf** à protéger en raison des exploitations forestières ;
- le secteur **Np** à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Il est situé le long de la RD 938, de la voie verte et représente également les espaces paysagers de la ZAC du point du jour ainsi que les contreforts du fort Philippe.

Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Occupations ou utilisations du sol interdites

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés ci-dessous est interdit.

Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions

Les constructions, installations et utilisations du sol sont soumises au respect des déclarations d'utilité publique relatives à la protection des captages d'alimentation en eau potable.

Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant.

En zone Na :

Les installations, liés et nécessaires à l'abri des animaux.

En zone Nf :

Les constructions et installations, classées ou non, liés et nécessaires aux exploitations forestières.

En zone Np :

Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation d'aménagement paysager compatibles avec le caractère de la zone.

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. L'implantation de constructions doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie des plantations existantes de qualité.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

Les constructions ou installations devront s'intégrer à leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Le Guide de recommandations paysagères élaboré par la Communauté de Communes du Plateau Picard en septembre 1999 est consultable en annexe du règlement. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Ainsi, afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant, la création architecturale, lorsqu'elle est réellement innovante (volumétrie, matériaux, ordonnancement de la façade) peut être envisagée en respectant l'identité architecturale de la commune.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations devront respecter les essences locales proposées en annexe du présent règlement.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés figurant au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (indiqués par un quadrillage semé de cercles) sont soumis aux dispositions de l'article L 113 – 1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces aménagés devront faire l'objet d'une composition paysagère et être travaillés dans la gamme végétale locale, correspondant aux essences forestières en place (cf annexe du présent règlement).

Dans le secteur Np, le long de la RD 938, les essences et la disposition générale des plantations seront conformes au cahier des prescriptions de paysage annexé au présent règlement.

Dans le secteur Np le long de la voie verte, tout aménagement paysager se fera dans le cadre d'une trame bocagère rappelant les périphéries plantées des villages picards (Voir annexe du présent règlement).

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à la destination et à l'importance des constructions et installations.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Dans le secteur Np

Aucun accès particulier ne se fera directement sur la RD 938.

Les accès ne devront pas se situer aux intersections et sur le côté intérieur des virages ni à moins de 20 mètres des amorces de ces ouvrages.

Afin que les véhicules les plus longs n'aient pas à dépasser l'axe de la chaussée lors des entrées ou sorties de parcelle, la largeur des accès sera :

- de 8 mètres minimum à l'alignement ;
- de 6 mètres si l'accès est aménagé avec des courbures

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire.

Elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Réseaux secs

Electricité – télécommunications – réseaux numériques (très haut débit)

Pour toute construction nouvelle et réhabilitation, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain.

Titre VI – Annexes au règlement

Règlement concernant les plantations dans les zones privatives

A- Les plantations des zones privatives en limite de la RD 938

Sur une bande de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 938, la surface sera entièrement engazonnée. Des plantations d'arbres de hautes tiges seront à réaliser sous forme de mail à base de :

- Chêne pédonculé ou ;
- Erable plane

La plantation d'une haie champêtre sera réalisée le long des clôtures à partir d'une dominante d'essences suivantes :

- Troène d'Europe
- Lilas
- Seringat
- Erable champêtre
- Charme
- Deutzia
- Viorne

B - Plantations des zones privatives le long de la frange Est

Sur une bande de 5 mètres par rapport à la limite de parcelle le long de la frange Est, la surface sera entièrement engazonnée. Des plantations seront à prévoir dans les essences suivantes en dominante :

- Pin noir d'Autriche
- Chêne pédonculé
- Charme
- Tulipier
- If

Des plantations de bouquets d'arbustes seront réalisées dans les essences suivantes :

- Troène d'Europe
- Lilas
- Seringat
- Erable champêtre
- Charme
- Deutzia
- Viorne

C - Plantations des zones privatives le long des voies de desserte interne

Dans la bande de 1,50 mètre entre la clôture et la limite de propriété, sur le domaine privé, sera implantée une haie mélangée sur 2 rangs en quinconce dans les essences suivantes en dominante traitée en charmille :

- Charme
- Chêne pédonculé
- Hêtre
- Erable champêtre

Titre VI – Annexes au règlement - Règlement concernant les plantations dans les zones privatives

Trame bocagère rappelant les périphéries plantées des villages picards

La trame bocagère désigne un ensemble de haies végétales basses, de petits brises vents (rideau boisé de 2 à 5 mètres de haut), de grands brises vents (rideau boisé de 15 à 20 mètres de haut) qui constituent un ensemble végétal dont les qualités sont d'être :

- un régulateur climatique,
- un réservoir de biodiversité,
- une structure paysagère déterminante.

Les villages picards possédaient des périphéries de villages composées de cette trame bocagère dans laquelle s'installaient des vergers, des prairies et des jardins. Ainsi dans le paysage de plaine, le village est perçu comme un village "vert" où se distingue cette structure paysagère, les toits des fermes, des hangars agricoles et l'inévitable clocher de l'église.

Les essences utilisées pour cette trame bocagère sont les essences forestières et fruitières locales :

- charmes
- chênes
- frênes
- hêtre
- merisier
- bouleaux,
- saules
- peupliers
- érables
- prunelliers
- troènes communs
- aubépines
- sureau noir
- viornes
- cornouillers
- pommiers
- poiriers
- mirabelliers
- cerisiers, ...