

## TITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

*Extrait du rapport de présentation pour la vocation de la zone :*

*La zone U représente des secteurs déjà urbanisés.*

*Elle se divise en quatre zones où s'appliquent des dispositions spécifiques :*

- **UA** Zone bâtie en ordre continu à vocation principale d'habitat, correspondant au centre ancien de morphologie de « village nœud » et « village rue », comportant des habitations et des activités diverses.
- **UB** Zone réservée principalement aux habitations individuelles, correspondant au tissu pavillonnaire plus récent, en extension du bâti ancien, pouvant accueillir également des activités diverses et marquant la transition avec les espaces naturels.
- **UE** Zone réservée aux équipements de loisirs, de détente (terrains sportifs etc) et à vocation spéciale (cimetière)
- **UJ** Zone réservée pour les fonds de jardins,

# CHAPITRE UA

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone bâtie de centres anciens, correspondant aux centres anciens de morphologies de « village nœud » et « village rue », dans lesquelles il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère.

Elle se caractérise par la centralité de sa position dans la commune et le caractère aggloméré du tissu urbain (alignements/mitoyenneté), qui génère une logique d'îlots autour des rues du Candas, Gargault, de la Hottée, de la Ville.

### **Protections, risques et nuisances**

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols  
La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées.

### Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

### Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

## SECTION I

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

#### ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- pour la destination commerce et activités de service : les hébergements touristiques
- Pour la destination autres secteurs secondaires ou tertiaires : les industries, les entrepôt
- Les carrières, les décharges, les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...)

#### ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à conditions particulières :

Les constructions et installations destinées aux activités artisanales et commerciales, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,

L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, hors activités agricoles, jusqu'à une superficie totale maximum de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les commerces d'une surface au sol inférieure à 1000m<sup>2</sup>

Pour toute opération de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher, une densité minimale de 15 logements/ha est demandée et la moyenne maximale des terrains à usage pavillonnaire sera de 600m<sup>2</sup>

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA.3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publique ou ouverte au public dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### 1. Accès

---

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou ouverte au public, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 3,50 m.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Des conditions particulières seront imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution des voies d'accès, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains avoisinants pour limiter la multiplication des accès, et la consommation d'espace naturel par des allées privatives qui ne pourront pas être mitoyennes.

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

##### 2. Voirie

---

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimum de la chaussée : 5 mètres,

Largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres.

Cas des voies en impasse : sauf en cas d'impossibilité technique ou de problème lié à la sécurité, la création de voies en impasse est interdite. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

## **ARTICLE UA.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1. Eau potable**

---

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement**

---

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions énoncées au Zonage d'Assainissement (en annexe) et soumise à l'avis du service gestionnaire.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit se brancher à un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir se raccorder à un futur réseau d'assainissement. Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux pluviales :

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées, l'infiltration à la parcelle étant obligatoire sauf dans de rares cas de bâti mitoyen et en cas de front à rue.

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, en ayant recours aux dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit gérer ses eaux pluviales par infiltration à la parcelle. Si des motifs technico-économiques démontrent l'impossibilité d'infiltrer (pollution avérée, perméabilité très faible, ...) une dérogation pourra être envisagée par le gestionnaire.

### **3. Réseaux divers (gaz, électricité, télécommunication)**

---

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Cette disposition s'applique pour tous les travaux d'extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes.

Dans le cas de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE UA.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Les constructions principales** (hors extensions et annexes), **doivent être implantées soit à la limite des voies publiques soit avec un recul de 3m maximum.**

Pour les extensions, l'implantation en continuité de constructions existantes est admise.

Pour les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif, les constructions seront implantées en limite ou en retrait minimal d'un mètre.

## **ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- **Limites latérales :**

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

- **Limites de fond de parcelle :**

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres

Pour les locaux accessoires (annexes, abris de jardins, ...) dont la surface de plancher est inférieure à 12 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter en limite ou en retrait minimal de 0.50m.

## **ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement des constructions et permettre le passage des engins de lutte contre les incendies.

## **ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, annexes et extension mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

- 7,50 mètres à l'égout du toit,
- 9 mètres à l'acrotère,
- 10 mètres au faîtage.

(ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :  
pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines, pour tenir compte de la pente des terrains,  
pour les bâtiments d'activités autorisés (agricoles, commerce, ou artisanaux) la hauteur est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cas particuliers :

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

En application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

### **1. Adaptation au sol**

---

La construction devra s'adapter à l'orientation et la topographie du terrain d'implantation pour une bonne intégration, et favoriser son ensoleillement. Elle devra également être adaptée pour éviter l'inondation des sous-sols. La pente d'accès au sous-sol ne devra pas excéder 10°

### **2. Forme et volume des constructions ou de leurs extensions**

---

Les constructions doivent présenter des volumes simples présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes, respectant l'identité locale : l'architecture étrangère à la région est proscrite (chalet savoyard, ...).

Les percements en façade des constructions sur la voie publique seront de proportion verticale (plus hauts que large) à l'exception des entrées de garages ;

Les ouvertures en toiture pourront se faire soit par des lucarnes à jouées verticales, de proportion verticale, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture et encastrés dans l'épaisseur du toit. Les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et une dimension maxi de 0.80mx1.20m. Les ouvertures doivent respecter les axes de composition de la façade. Les toitures de constructions principales seront de 2 ou 4 versants et leur pente respectera un angle de 40° minimums comptés par rapport à l'horizontale. Les toitures doivent présenter des teintes gris-ardoise ou de teinte tuile-orangé à brun.

### 3. Aspect extérieur de la construction

---

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

L'emploi à nu, en façade, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...), est interdit.

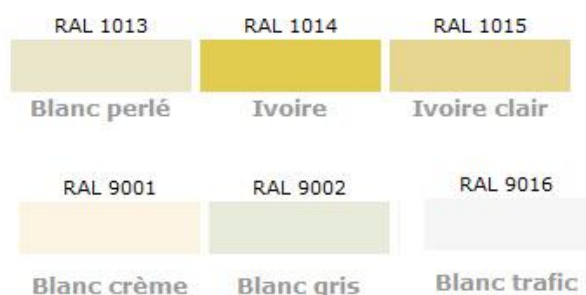
Les antennes paraboliques ainsi que les appareillages électriques externes (climatisation par exemple) ne doivent pas être visibles de la voie publique ou privée.

Les pignons pourront être recouverts par un essentage ou par un bardage de clins ou de planches..

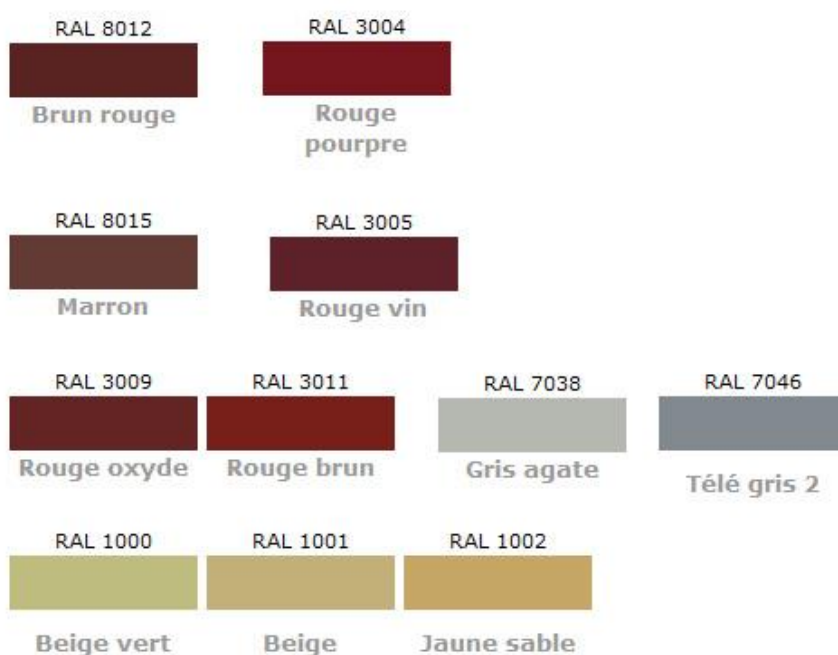
#### Façades

Les enduits seront réalisés en conformité avec la palette annexée.

- Pour les façades (6 teintes) :



- Pour les soubassements (11 teintes) :





Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur du tableau. Les caissons en débord de la façade sont interdits..

#### Toiture

Sont autorisés :

Les toitures seront d'aspect brun, rouge vieilli, ou ton ardoise.

Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures, ainsi que la couverture des locaux accessoires peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc, le cuivre, le bac acier...etc.

Les capteurs solaires présentant une teinte uniforme, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Les installations techniques seront intégrées dans la construction.

Cas particuliers :

Les prescriptions 1 à 4 du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

## **4. Clôtures**

---

#### Clôtures de façade

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m. Elles seront composées d'une partie pleine sur 0,60m de haut.

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, ,

Les murs existants en pierre ou en briques sont conservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès et peuvent être prolongés avec la même hauteur.

Sont interdites les plaques de tôle ou d'aspect béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux de type canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles....

Le grillage n'est toléré que s'il est doublé d'une haie d'essences locales (voir guide des plantations du CAUE de Picardie).

#### Clôtures en limites séparatives

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximum de 2 m.

Les parties pleines sont autorisées.

Sont interdites en limites séparatives les plaques de tôle ou d'aspect béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que les tels que canisses, bâches, haies artificielles....

Le grillage n'est toléré que s'il est doublé d'une haie d'essences locales (voir guide des plantations du CAUE de Picardie).

## **5. Bâtiments agricoles et artisanaux autorisés**

---

Couleur et aspect : privilégier les teintes sombres et discrètes (le blanc pur est proscrit).

L'insertion des bâtiments fera l'objet d'un traitement paysager.

## **6. Constructions annexes et extensions**

---

Les constructions devront présenter un aspect dans des teintes s'harmonisant avec les constructions principales.

Les locaux poubelles devront être intégrés à la construction, ou masqués par un écran ou une haie pour ne pas être visibles depuis la rue,

Les vérandas, d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront s'intégrer par leur volume à la construction principale.

Sur la façade côté rue, les vérandas sont interdites.

Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales (voir guide des plantations du CAUE de Picardie).

## ARTICLE UA.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles (y compris nouveaux logements par changement d'affectation) doit être assuré en dehors des voies publiques, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Toute création d'une nouvelle unité de logement par aménagement ou division du bâti existant entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé **1 place de stationnement par logement** et 1 place vélo et pour les logements locatifs sociaux, 1 place de stationnement par logement et 1 place vélo. Dans le cas où la construction est implantée en limite sur rue et qu'elle est construite d'une limite séparative à l'autre ou dans le cas de réhabilitation, il n'est pas demandé de place de stationnement.

Au-delà de 5 places de stationnement, les hydrocarbures issus du ruissellement des eaux pluviales doivent être piégés à l'aide d'ouvrages spécifiques (séparateur/débourbeur à hydrocarbure, filtre type "adopta", noues plantées) entretenus régulièrement.

## ARTICLE UA.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sauf dans les cas de terrains déjà imperméabilisés ou présentant une surface inférieure à 300 m<sup>2</sup>, une proportion au moins égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée. Les parcelles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

On favorisera les haies champêtres constituées d'essences locales (voir guide des plantations du CAUE de Picardie).

- Cas des espaces verts et arbres remarquables protégés (art. L151-23 du CU)

Les arbres remarquables isolés, ou alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du CU sont préservés. Leurs coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

## SECTION III

### PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRIQUES

#### ARTICLE UA.14 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de construction de qualité environnementales (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique...) est autorisée. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec leur caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les dispositifs d'architecture de type bioclimatique telles que les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas 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.

#### ARTICLE UA.15 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

# CHAPITRE UB

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone bâtie en périphérie des centres anciens, correspondant à des secteurs d'extension récente à caractère pavillonnaire, pouvant accueillir des commerces et activités.

Elle se présente par la nature aérée du tissu urbain (propriétés avec jardin avant et arrière), générant des continuums bâtis divers le long des voies de communication.

### Protection, risque et nuisances

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

### Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées.

### Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

### Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

## SECTION I

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

#### ARTICLE UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire
- Pour la destination commerce et activités de service : les hébergements touristiques autres que ceux prévus à l'article 2
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...)

#### ARTICLE UB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à conditions particulières :

L'hébergement hôtelier est autorisé s'il s'agit de chambres d'hôtes ou de gîte rural,  
Les constructions et installations destinées aux activités artisanales et commerciales, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,

Pour toute opération de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher, une densité minimale de 15 logements/ha est demandée et la moyenne maximale des terrains à usage pavillonnaire sera de 600m<sup>2</sup>

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UB.3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou ouvertes au public, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## **1. Accès**

---

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou ouverte au public, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 3,50 m..

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Des conditions particulières seront imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution des voies d'accès, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains avoisinants pour limiter la multiplication des accès, et la consommation d'espace naturel par des allées privatives qui ne pourront pas être mitoyennes.

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Certains accès sur le domaine public, indiqués au plan de zonage sont interdits.

## **2. Voirie/Voies nouvelles**

---

Pour la lecture de cette partie, sont considérées comme voies, les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées desservant plus d'une parcelle.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimum de la chaussée : 5 mètres,

Largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres.

Cas des voies en impasse : sauf en cas d'impossibilité technique ou de problème lié à la sécurité, la création de voies en impasse est interdite. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

## **ARTICLE UB.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1. Eau potable**

---

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement**

---

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions énoncées au Zonage d'Assainissement (en annexe) et soumise à l'avis du service gestionnaire.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit se brancher à un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir se raccorder à un futur réseau d'assainissement. Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux pluviales :

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées, l'infiltration à la parcelle étant obligatoire sauf dans de rares cas de bâti mitoyen et en cas de front à rue.

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, en ayant recours aux dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit gérer ses eaux pluviales par infiltration à la parcelle. Si des motifs technico-économiques démontrent l'impossibilité d'infiltrer (pollution avérée, perméabilité très faible, ...) une dérogation pourra être envisagée par le gestionnaire.

### **3. Réseaux divers (gaz, électricité, télécommunication)**

---

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

## **ARTICLE UB.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Recul :

L'implantation des constructions principales (hors extensions et annexes), devra être dans une bande constructible maximale de 20 mètres à compter par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Pour les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif, l'implantation sera à l'alignement ou en retrait minimal d'1 mètre.

## **ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées en limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les constructions doivent être respectées un retrait au moins égale à 2 m.

- Les limites de fond de parcelle :

Les constructions peuvent s'implanter le long d'une limite séparative de fond de parcelle si la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage ou à l'acrotère haut. Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 3 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

- Cas particuliers :

Pour les locaux accessoires (annexes, les abris de jardin, ...), la surface de plancher est inférieure à 12 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter en limite ou en retrait minimal de 0.50m.

## **ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement des constructions et permettre le passage des engins de lutte contre les incendies.

## **ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, extensions et annexes mesurée à partir du sol naturel, est limitée comme suit :

7.50 mètres à l'égout du toit

10 mètres à l'acrotère ou au faitage.

(ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus) Un seul niveau dans les combles est admis

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines, pour tenir compte de la pente des terrains,

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Pour les bâtiments d'activités autorisés (agricoles, commerce, ou artisanaux) la hauteur est limitée à 12 mètres au faitage ou à l'acrotère ou couronnement.

Cas particuliers :

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics, ou d'intérêt collectif.



## **ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

En application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

### **1. Adaptation au sol**

---

La construction devra s'adapter à l'orientation et la topographie du terrain d'implantation pour une bonne intégration, et favoriser son ensoleillement. Elle devra également être adaptée pour éviter l'inondation des sous-sols. La pente d'accès au sous-sol ne devra pas excéder 10°

### **2. Forme et volume des constructions ou de leurs extensions**

---

Les constructions doivent présenter des volumes simples présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes, respectant l'identité locale : l'architecture étrangère à la région est proscrite (chalet savoyard, ...). Les percements en façade des constructions sur la voie publique seront de proportion verticale (plus hauts que large) à l'exception des entrées de garages ;

Les ouvertures en toiture pourront se faire soit par des lucarnes à jouées verticales, de proportion verticale, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture et encastrés dans l'épaisseur du toit. Les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et une dimension maxi de 0.80mx1.20m.

Les ouvertures en toitures doivent respecter les axes de composition de la façade.

Les toitures de constructions principales seront de 2 ou 4 versants et leur pente respectera un angle de 40° minimums comptés par rapport à l'horizontale. Les toitures doivent présenter des teintes gris-ardoise ou de teinte tuile-orangé à brun.

### **3. Aspect extérieur de la construction**

---

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

L'emploi à nu, en façade, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...), est interdit.

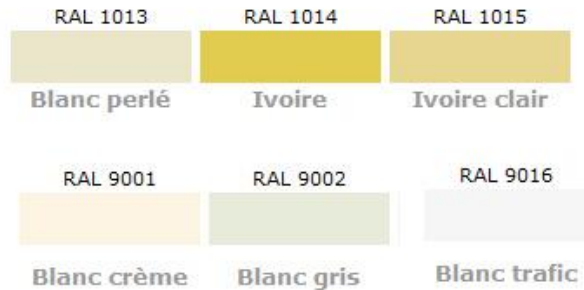
Les antennes paraboliques ainsi que les appareillages électriques externes (climatisation par exemple) ne doivent pas être visibles de la voie publique ou privée.

Les pignons pourront être recouverts par un essentage ou par un bardage de clins ou de planches.

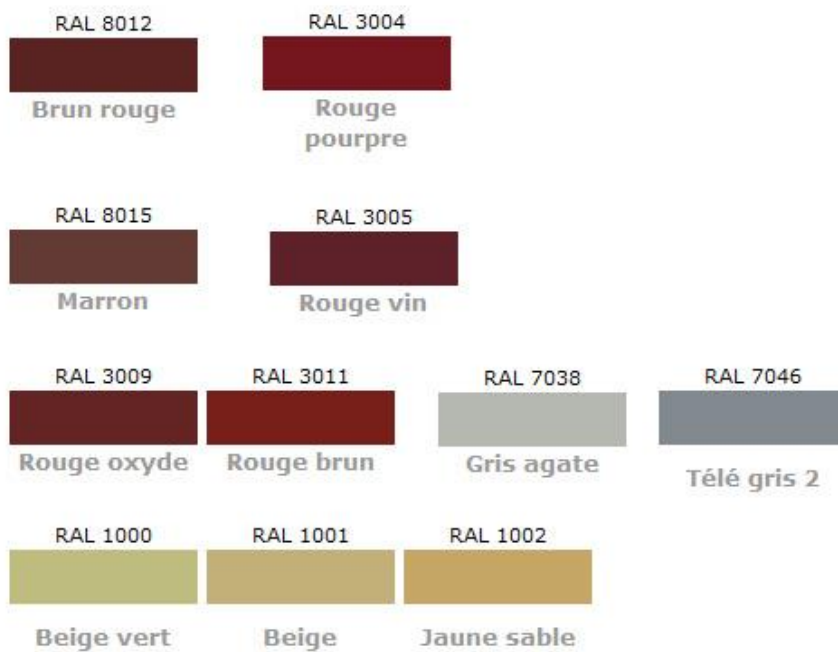
## Façades

Les enduits seront réalisés en conformité avec la palette annexée.

- Pour les façades ( 6 teintes) :



- Pour les soubassements (11 teintes) :



Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur. Les coffres en débord de façade sont interdits.

Toiture

Sont autorisés :

Les toitures seront d'aspect brun, rouge vieilli, ou ton ardoise.

Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures, ainsi que la couverture des locaux accessoires peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc, le cuivre, le bac acier...etc..

Les capteurs solaires présentant une teinte uniforme, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. Les installations techniques seront intégrées dans la construction.

Cas particuliers :

Les prescriptions 1 à 4 du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

#### **4. Clôtures**

---

Clôtures de façade sur rue

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, , d'aspect massif,

Le grillage n'est toléré que s'il est doublé d'une haie d'essences locales (voir guide des plantations du CAUE de Picardie).

Clôtures en limites séparatives

Le grillage n'est toléré que s'il est doublé d'une haie d'essences locales (voir guide des plantations du CAUE de Picardie).

Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles sont interdits.

#### **5. Bâtiments agricoles et artisanaux autorisés**

---

Couleur et aspect : les couleurs vives et le blanc pur sont proscrits

Les constructions seront accompagnées d'un traitement paysager visant à garantir une bonne 'insertion des bâtiments.

#### **6. Constructions annexes et extensions**

---

Les constructions devront présenter un aspect dans des teintes s'harmonisant avec les constructions principales.

Les éléments techniques, comme les citernes ou réservoir, s'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales (voir guide des plantations du CAUE de Picardie).

### **ARTICLE UB.12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules (y compris les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles (y compris nouveaux logements par changement d'affectation) doit être assuré en dehors des voies publiques, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Toute création d'une nouvelle unité de logement par aménagement ou division du bâti existant entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf. Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé **1 place de stationnement par logement et 1 place vélo** et pour les logements locatifs sociaux, 1 place de stationnement et 1 place vélo. Dans le cas où la construction est implantée en limite sur rue et qu'elle est construite d'une limite séparative à l'autre ou dans le cas de réhabilitation, il n'est pas demandé de place de stationnement.

Au-delà de 5 places de stationnement, les hydrocarbures issus du ruissellement des eaux pluviales doivent être piégés à l'aide d'ouvrages spécifiques (séparateur/déboureur à hydrocarbure, filtre type "adopta", noues plantées) entretenus régulièrement.

## **ARTICLE UB.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sauf dans les cas de terrains déjà imperméabilisés ou présentant une surface inférieure à 600 m<sup>2</sup>, une proportion au moins égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière devra être aménagée en espaces verts en pleine terre – à l'exclusion de toute aire de stationnement ou de manœuvre, de tout cheminement comme de toute surface imperméabilisée. Les parcelles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

On favorisera les haies champêtres constituées d'essences locales (voir guide des plantations du CAUE de Picardie), dans le respect des règles d'implantation et de hauteur prévues par le code civil.

## **SECTION III**

### **PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRIQUES**

## **ARTICLE UB.14 : PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRIQUES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de construction de qualité environnementales (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique...) est autorisée. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec leur caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation). Les dispositifs d'architecture de type bioclimatique telles que les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas 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.

## **ARTICLE UB.15 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

# CHAPITRE UE

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les espaces accueillant des équipements d'intérêt collectif de loisirs, de sports, de lieux de culte...

Elle se présente sous la forme d'unités localisées en transition entre les zones urbaines et les zones agricoles.

La zone urbaine prévue couvre uniquement les terrains déjà équipés, à vocation et usages affirmés.

La RD 1001 étant classée voie à grande circulation, ce secteur est concernée (parcelle UE en extrême Sud des zones urbaines) par les dispositions de la loi n°95-101 du 02 février 1995, reprise dans l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe** des autres routes classées à grande circulation.

Des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article sont possibles après réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

### Protections , risques et nuisances

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

### Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées.

### Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

### Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

## SECTION I

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

#### ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de service
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire
- les habitations

#### ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE.3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'équipement à desservir, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### 1. Accès

---

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2. Voirie/Voies nouvelles**

---

Dans le cas de constructions autorisées, les terrains devront être desservis par des voies publiques répondant à l'importance ou à la destination des équipements existants.

## **ARTICLE UE.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1. Eau potable**

---

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement**

---

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit se brancher à un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir se raccorder à un futur réseau d'assainissement collectif et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Zonage d'Assainissement (en annexe).

Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

### **3. Réseaux divers (gaz, électricité, télécommunication)**

---

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE UE.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.



## **ARTICLE Ue.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la RD 1001, à moins de justifier à travers une étude spécifique de règles d'implantation différente de celle prévue en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

Des exceptions existent pour les constructions ou installations :

Liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

De services publics exigeant une proximité immédiate,

Les réseaux publics,

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

- Recul :

Dans les autres cas, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.

## **ARTICLE Ue.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être en limite ou en retrait minimal d'un mètre.

## **ARTICLE Ue.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE Ue.9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ue.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE Ue.11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

### **1. Règle générale**

---

En application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou

à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier :  
les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

## **2. Clôtures**

---

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel ou trottoir.

Les clôtures sont constituées :

- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier, en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture en échelas de bois jointifs ou non (type châtaignier),
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de soutènement s'il en préexiste un,
- ou préférentiellement d'une haie vive. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales (voir guide des plantations du CAUE de Picardie).

### **ARTICLE UE.12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Au-delà de 5 places de stationnement, les hydrocarbures issus du ruissellement des eaux pluviales doivent être piégés à l'aide d'ouvrages spécifiques (séparateur/débourbeur à hydrocarbure, filtre type "adopta", noues plantées) entretenus régulièrement.

### **ARTICLE UE.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

## SECTION III

### PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRIQUES

#### **ARTICLE Ue.14 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE Ue.15 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

# CHAPITRE UJ

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone réservée pour les fonds de jardins, ou seuls les abris, « les fabriques » et les constructions à usage horticole sont autorisés.

Héritée des anciens courtilles (ceinture vivrière jardinée typique des « villages-bosquets »), cette zone préserve d'une part un pan du paysage de Saint-Saulieu fortement identitaire ; d'autre part elle protège une construction de deuxième rang des jardins en fond de parcelle au sein de cœurs d'îlots en zones urbaines.

D'une manière générale, cette zone vise à faire perdurer des ambiances jardinées et poumons verts en cœur de village, tout en matérialisant la transition entre zones urbaines et agricole.

La RD 1001 étant classée voie à grande circulation, ce secteur est concernée (parcelle UJ au Nord-Ouest de des zones urbaines) par les dispositions de la loi n°95-101 du 02 février 1995, reprise dans l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe** des autres routes classées à grande circulation.

Des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article sont possibles après réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

### **Protections, risques et nuisances**

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées.

Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

## SECTION I

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

#### **ARTICLE UJ.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits toutes les destinations sauf celles autorisées à l'article 2

#### **ARTICLE UJ.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont soumises à condition particulière :

- Dans la destination logement : les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière à la date d'approbation du PLU.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UJ.3 : ACCÈS ET VOIRIE**

La création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est interdite. Les voies à usage piétonnier devront avoir une largeur maximale de 3m..

#### **ARTICLE UJ.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire.

#### **ARTICLE UJ.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UJ.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la RD 1001, à moins de justifier à travers une étude spécifique de règles d'implantation différente de celle prévue en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

Des exceptions existent pour les constructions ou installations :

Liées ou nécessaires aux infrastructures routières,  
De services publics exigeant une proximité immédiate,  
Les réseaux publics,  
L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m par rapport à la limite parcellaire bordant les voies.

Pour, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'1 mètre.

## **ARTICLE UJ.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général, cette marge de recul minimum pourra être ramenée à 1 m.

## **ARTICLE UJ.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE UJ.9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UJ.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder :

- 3 m pour les cabanes de jardins et annexes,
- 5 m pour les bâtiments agricoles.

## **ARTICLE UJ.11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

### **1. Règle générale**

---

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les différents murs extérieurs d'une construction, quelle que soit sa nature, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bon entretien, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique.

En particulier :

les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

### **2. Clôtures**

---

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur au-dessus du terrain naturel ou le cas échéant trottoir.

Les clôtures sont constituées :

- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier, en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture en échelas de bois jointifs ou non (type châtaignier),
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de soutènement s'il en préexiste un,
- ou préférentiellement d'une haie vive. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales (voir guide des plantations du CAUE de Picardie).

## **ARTICLE UJ.12 : STATIONNEMENT**

Sans objet

## **ARTICLE UJ.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies et les alignements d'arbres existants devront être obligatoirement sauvegardés. En cas de remplacement inévitable, les essences éliminées devront être remplacées, en quantité égale, par des plantations équivalentes locales (voir guide des plantations du CAUE de Picardie).

## SECTION III

### PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRIQUES

#### ARTICLE UJ.14 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de construction de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique...) est autorisée. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec leur caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation). Les dispositifs d'architecture de type bioclimatique telles que les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

#### ARTICLE UJ.15 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé



## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- **2AU** Zone actuellement non équipée, destinée à accueillir **prioritairement** une extension de la zone urbaine sous forme d'un plan d'aménagement d'ensemble, présentant une mixité des formes urbaines, à dominante d'habitat. L'ouverture de cette zone nécessitera une modification du PLU

#### Protections, risques et nuisances

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

#### Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées.

#### Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder. Les occupations et utilisations

#### Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

# CHAPITRE 2AU

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future. Les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant, doivent présenter une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

## SECTION I

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

#### ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations

#### ARTICLE 2AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU.3 : ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

#### ARTICLE 2AU.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### 1. Eau potable

---

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

##### 2. Assainissement

---

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions énoncées au Zonage d'Assainissement (en annexe) et soumise à l'avis du service gestionnaire.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit se brancher à un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir se raccorder à un futur réseau d'assainissement. Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux pluviales :

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées, l'infiltration à la parcelle étant obligatoire sauf dans de rares cas de bâti mitoyen et en cas de front à rue.

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, en ayant recours aux dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit gérer ses eaux pluviales par infiltration à la parcelle. Si des motifs technico-économiques démontrent l'impossibilité d'infiltrer (pollution avérée, perméabilité très faible, ...) une dérogation pourra être envisagée par le gestionnaire.

### **3. Réseaux divers (électricité, ...)**

---

Toute nouvelle construction devra être desservie par le réseau d'électricité.

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution et de production de l'énergie, doivent être de préférence intégrés aux constructions.

Tous les réseaux seront enfouis.

#### **ARTICLE 2AU.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Recul :

L'implantation des constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'1 mètre.

#### **ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 1m

#### **ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement des constructions et permettre le passage des engins de lutte contre les incendies.

#### **ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

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

Les projets doivent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

## **ARTICLE 2AU.12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

## **SECTION II**

### **PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRIQUES**

## **ARTICLE 2AU.14 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU.15 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

*Extrait du rapport de présentation pour la vocation de la zone :  
La zone A est une zone intégrant les espaces **Agricoles**, dédiés à la culture ou l'élevage.*

# CHAPITRE A

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle permet en outre le commerce et la vente de la production agricole, viticole ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole, viticole ou d'élevage, dont une présence est rendue obligatoire liée au caractère de l'exploitation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont également autorisées en zone A.

**La RD 1001 étant classée voie à grande circulation**, ce secteur est concerné par les dispositions de la loi n°95-101 du 02 février 1995, reprise dans l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe** des autres routes classées à grande circulation.

Des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article sont possibles après réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

### Protections, risques et nuisances

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

### Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées.

### Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

#### Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

## SECTION I

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

#### ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations sauf celles admises à l'article 2

#### ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les exploitations agricoles

- les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Les constructions à usage d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'une extension limitée, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, d'une surface de plancher maximale de 30m<sup>2</sup> dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site à la date d'approbation du PLU.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal et maximum à 50m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique sur un seul niveau et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes) à la date d'approbation du PLU. Une extension ou une annexe ne sera autorisée que si l'unité foncière est totalement classée en A ou N.

- Les bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation vers du logements ou de l'hébergement hôtelier de type gîte à la condition qu'elle ne porte pas atteintes à l'économie agricole.



## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A.3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### ARTICLE A.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### 1. Eau potable

---

Toute construction ou installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, et en cas d'impossibilité technique, une alimentation en eau à partir d'un forage est autorisée pour les bâtiments agricoles, dans le respect de la législation en vigueur.

##### 2. Assainissement

---

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit se brancher à un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir se raccorder à un futur dispositif d'assainissement collectif et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Zonage d'Assainissement (en annexe).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux pluviales :

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées, l'infiltration à la parcelle étant obligatoire. Tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les dispositifs privilégiés seront des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales : puits d'infiltration, tranchées drainantes, noues, bassins, revêtements perméables ou poreux...

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés quand ils existent.

### 3. Réseaux divers (électricité, ...)

---

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Cette disposition s'applique pour tous les travaux d'extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes.

#### ARTICLE A.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de :

- 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées,
- 20 m de l'axe des routes départementales,
- 75 m de l'axe de la RD 1001, à moins de justifier à travers une étude spécifique de règles d'implantation différente de celle prévue en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.
- **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement
- **Les constructions à usage d'habitation** seront implantées en continuité des constructions existantes, ou à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement

#### ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Limites latérales :

les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait minimal de 6 m.

Cette distance est portée 75 m de l'axe de la RD 1001, à moins de justifier à travers une étude spécifique de règles d'implantation différente de celle prévue en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait minimal d'un mètre.

## **ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 5.50 m à l'égout.

La hauteur totale des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres.

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains, ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques ou fonctionnels (châteaux d'eau, cheminées, machinerie, végétalisation de toiture, colonnes d'aération, réservoirs silos et autres structures verticales ...).

- Cas particuliers

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A.11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales sont interdites.

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

Le blanc pur est interdit sauf pour des détails ponctuels.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

La construction devra s'adapter à l'orientation et la topographie du terrain d'implantation pour une bonne intégration. Les constructions à usage agricole seront accompagnées d'un traitement paysager.

Les couleurs doivent présenter une teinte compatible avec l'environnement naturel et les paysages environnants.

Les clôtures seront végétales. Le grillage n'est toléré que s'il est doublé d'une haie végétale d'essence locale (voir guide des plantations du CAUE de Picardie).

L'implantation des portails avec un retrait minimum de 5 m est imposée en bordure des voies départementales.

## **ARTICLE A.12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

Au-delà de 5 places de stationnement, les hydrocarbures issus du ruissellement des eaux pluviales doivent être piégés à l'aide d'ouvrages spécifiques (séparateur/déboureur à hydrocarbure, filtre type "adopta", noues plantées) entretenus régulièrement.

## **ARTICLE A.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les constructions (comme les citernes de gaz...) ou aménagements visibles doivent être masqués et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essence locales (voir guide des plantations du CAUE de Picardie). On favorisera les haies champêtres, dans le respect des règles d'implantation et de hauteur prévues par le code civil.

## **SECTION III**

### **PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRIQUES**

## **ARTICLE A.14 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de construction de qualité environnementales (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique...) est autorisée. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec leur caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les dispositifs d'architecture de type bioclimatique telles que les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas 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.

## **ARTICLE A.15 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres,...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

*Extrait du rapport de présentation pour la vocation de la zone :  
La zone N est une zone intégrant les espaces Naturels à protéger.*

# CHAPITRE N

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Ce sont les terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels. Dans cette zone, les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricoles des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

### Protections, risques et nuisances

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations autorisées.

### Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder. La réalisation des sous-sols à usage de cave ou de garage sera conditionnée par la mise en place de mesures constructives évitant les inondations par remontée de nappe ou ruissellement.

### Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé. Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

## SECTION I

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

#### ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations sauf celle admises à l'article 2

#### ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les équipements publics ou d'intérêt général dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions agricoles et forestières

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N.3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### ARTICLE N.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### 1. Eau potable

---

Toute construction ou installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, et en cas d'impossibilité technique, une alimentation en eau à partir d'un forage est autorisée pour les bâtiments agricoles, dans le respect de la législation en vigueur.

## 1. Assainissement

---

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit se brancher à un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir se raccorder à un futur dispositif d'assainissement collectif et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Zonage d'Assainissement (en annexe).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux pluviales :

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées, l'infiltration à la parcelle étant obligatoire. Tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les dispositifs privilégiés seront des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales : puits d'infiltration, tranchées drainantes, noues, bassins, revêtements perméables ou poreux...

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés quand ils existent.

## 2. Réseaux divers (électricité, ...)

---

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution et de production de l'énergie, doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

### ARTICLE N.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

### ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de :

- 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées,
- 20 m de l'axe des routes départementales,

Les constructions d'intérêt collectif ou équipements publics seront implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.

### ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



▪ Limites latérales :  
les constructions peuvent être implantées en limites ou avec une marge d'isolement égale à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 6 m.

## **ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est fixée à **3.50 m à l'égout** de toiture. Un seul niveau de comble est admis.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions d'intérêt collectif ou équipements publics

## **ARTICLE N.11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en tôle ondulée galvanisée, en matière plastique et en fibre-ciment sont interdits.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont interdits sauf pour des détails ponctuels. Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

Les couleurs doivent présenter une teinte compatible avec l'environnement naturel et les paysages environnants.

Les clôtures doivent être exclusivement constituées d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 2 m, et doublée d'une haie.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière peuvent y déroger sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel et les paysages.

L'implantation des portails avec un retrait minimum de 5 m est imposée en bordure des voies départementales.

Les constructions autorisées pour l'observation de la faune et de la flore, ou les abris pour animaux devront être démontables ou réversibles.

## **ARTICLE N.12 : STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement autorisées doivent être compatibles avec l'utilisation des espaces naturels et ne pas entraîner d'imperméabilisation du sol.

Au-delà de 5 places de stationnement, les hydrocarbures issus du ruissellement des eaux pluviales doivent être piégés à l'aide d'ouvrages spécifiques (séparateur/débourbeur à hydrocarbure, filtre type "adopta", noues plantées) entretenus régulièrement.

## **ARTICLE N.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement notamment par la création d'une haie périphérique (haie bocagère / haies champêtres).

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé. Les installations techniques nécessaires au service public visibles depuis les espaces publics doivent être masquées et agrémentées par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constituées d'essence locales (voir guide des plantations du CAUE). On favorisera les haies champêtres, dans le respect des règles d'implantation et de hauteur prévues par le code civil.

## **SECTION III**

### **PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRIQUES**

## **ARTICLE N.14 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE N.15 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

ANNEXE à caractère informatif

## Lexique du règlement

Les définitions données ci-dessous ont plusieurs sources : le petit Robert, le dictionnaire des termes juridiques de Dalloz, le guide du GRIDAUH, le Conseil d'Etat...

### A

---

- **Accès**

Partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

- **Acrotère**

Socle placé aux extrémités ou au sommet d'un fronton, souvent surmonté d'une ornementation. Dans l'architecture moderne, muret en maçonnerie situé en périphérie d'une couverture en terrasse.

- **Activité agricole**

Cette activité correspond à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui dont dans le prolongement de l'acte de production ou qui sont un support pour l'exploitation (L331-1 du code rural).

- **Alignement**

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé.

- **Annexe**

Construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle et dépendant fonctionnellement d'un bâtiment principal. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire tel que garage, abri de jardin, piscine...

- **Artisanat**

Cette destination regroupe les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités, au caractère familial, de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- **Assainissement autonome**

Par opposition à l'assainissement collectif, il s'agit de l'ensemble des filières de traitement qui permettent d'éliminer les eaux usées d'une habitation, en principe sur la parcelle portant la construction, sans transport des eaux usées.

### B

---

- **Baie**

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte ou une fenêtre.

- **Bahut**

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois ou une grille.

- **Bâtiment**

Toute construction servant à loger des hommes, des animaux ou des choses.

- **Bureaux**

Cette destination regroupe les locaux et annexes où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, ingénierie, conception, informatique, recherche et développement. N'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

## C

---

- **Caravane**

Véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou par simple traction.

- **Chaîne d'angle**

Dispositif de consolidation d'une construction en pierre de taille ou en briques.

- **Chien assis**

Lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

- **Chien couché**

Lucarne rampante dont la pente est de même orientation que le versant du toit.

- **Clôture**

Toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies ou en retrait, soit sur les limites séparatives.

- **Coefficient d'occupation des sols**

Rapport exprimant la surface de plancher hors-œuvre (m<sup>2</sup>) susceptible d'être construite par la surface du terrain à bâtir.

- **Comble**

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

- **Commerce**

Cette destination regroupe les locaux affectés aux activités économiques d'achat et de vente de produits ou de services, présentés directement au public et accessibles à la clientèle. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- **Construction**

Toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondations, indépendamment de la destination ; tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Cette destination regroupe les équipements apportant une réponse à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations institutionnelles, scolaires, sportives, culturelles, médicales... Elle comprend également les antennes-relais.

## D

---

- **Déblai**

Retrait de terre, de roche ou de tout autre matériau d'un terrain.

- **Dent creuse**

Espace résiduel non construit attenant à la voie, encadré par des bâtiments déjà construits, ainsi bordé de murs mitoyens souvent aveugles.

**Destination** : utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. On distingue 5 destinations :

**La destination Habitation qui comprend**

- Habitation : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.
- Hébergement

**La destination commerce et activités de services qui comprend**

- Hébergement hôtelier et touristique : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.
- Commerce de détail et de gros : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).
- Artisanat : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- Restauration
- Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma

**La destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire**

- Bureau : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- Industrie : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits
- Entrepôt : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- Centre de congrès et d'exposition

**La destination Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Elles recouvrent exclusivement les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- Les crèches et haltes garderies collectives (accueillant au moins 3 enfants)

- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les établissements de santé avec hébergement : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de courts et moyens séjour, résidences médicalisées ;
- Les établissements publics d'action sociale ;
- Les établissements publics culturels et les salles de spectacle publiques spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les locaux exclusivement réservés à la pratique du culte ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

## **La destination Exploitation agricole ou forestière**

### **E**

---

- **Egout de toit**

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

- **Emprise publique**

Elle correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée) : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics...

- **Encadrement**

Toute bordure saillante, moulurée, peinte ou sculptée autour d'une baie, d'une porte ou d'un panneau de façade.

- **Entrepôt**

Cette destination regroupe les locaux d'entreposage et/ou stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette catégorie tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- **Exhaussement**

Elévation du niveau du sol.

### **F**

---

- **Façade**

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

- **Faitage**

Poutre qui forme l'arête supérieure d'un comble et sur laquelle s'appuie les chevrons, la partie la plus élevée d'un édifice. Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, limite supérieure d'une toiture.

## H

---

- **Habitation**

Cette destination regroupe tous les logements.

- **Hauteur**

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé.

- **Hébergement hôtelier**

Cette destination regroupe les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, lorsque l'hébergement a un caractère temporaire et que l'immeuble comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil).

## I

---

- **Industrie**

Cette destination regroupe les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits, à partir de matières brutes. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- **Installations classées**

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.

## L

---

- **Limite séparative**

Limites autre que l'alignement (latérale ou fond de parcelle) séparant une propriété de la propriété voisine. Les limites latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement.

- **Logement**

Local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation.

- **Lucarne**

Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer un comble par une ou plusieurs baies placées dans un plan vertical. Une lucarne est qualifiée de rampante lorsqu'elle est couverte par un appentis incliné dans le même sens que le versant du toit.

## M

---

- **Marge de recul**



Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives.

## N

---

- **Niveau**

Volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

## O

---

- **Opération d'ensemble**

Toute opération ayant pour effet de porter à deux au moins le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération.

- **Ordre continu**

Bâtiments se soudant à leurs voisins le long de l'alignement.

## P

---

- **Pan**

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

- **Pignon**

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

## R

---

- **Remblai**

Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

## S

---

- **Surface de Plancher (SPC)**

La Surface de Plancher de construction est définie comme étant égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et ouvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs, des vides et des trémies des escaliers et des ascenseurs, des surfaces inférieures ou égales à 1,80 mètres, des surfaces aménagées pour le stationnement de véhicules et leurs accès, des surfaces non aménageables pour tout type d'usage, des surfaces de plancher des locaux techniques, des surfaces des caves, celliers et annexes, d'une surface de 10% de la totalité des surfaces affectées à l'habitation dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## T

---

- **Terrassement**

Opération d'aménagement du sol par remodelage de son relief, impliquant des déplacements de terre, de roche ou de tout autre matériau.

## **U**

---

- **Unité foncière**

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (arrêt du Conseil d'Etat du 27 juin 2005 (req. n° 264.667)).

## **V**

---

- **Voie**

Emprise linéaire de largeur variable, aménagée pour le déplacement des véhicules et des piétons ; elle inclut chaussée, trottoirs, stationnements et petits aménagement publics.