

BOVES

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Modification prescrite le 28 février 2013. Enquête publique du _____ au _____

Modification approuvée par délibération du conseil municipal en date du _____

Vu pour être annexé à la délibération us mentionnée

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	9
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	9
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	11
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	20
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	21
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	21
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	23
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	35
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	37
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	37
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	38
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	42
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	43
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	43
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	45
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	48

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BOVES, département de la Somme (80) et à toute construction faite dans un cadre légal de déclaration aux autorités compétentes.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme) :
 - R. 111-1 et suivants.
2. L'article L. 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme et notamment :

Les articles L. 111.9, L. 111.10 et L. 123.6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

3. Les servitudes d'utilité publique

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines (U, titre 1) :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones à urbaniser (AU, titre 2) :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à

mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones agricoles (A, titre 3):

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Les zones naturelles (N, titre 4) :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. »

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14

Les articles 1 à 14 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définis par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 6 : Permis de démolir :

Toute démolition de constructions devra faire l'objet d'un permis. Cette règle ne s'applique pas sur le secteur de la ZAC Jules Verne .

RAPPELS :

- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Sera considéré comme local accessoire/annexe, un bâtiment de volume et d'emprise limités, non contigu au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci. La hauteur devra être égale ou inférieure à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.
- Dans les zones soumises au risque d'inondation (si opposable au tiers), les autorisations d'urbanisme devront respecter les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) en vigueur.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R111.4 du code de l'urbanisme.
- Conformément aux articles L311-1 et suivants du code forestier : « [...] Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation [...] ». Il est donc interdit d'effectuer abatage et/ou défrichement sans autorisation préalable.
- Conformément à l'article R111-21, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Conformément à l'article L442-9 du code de l'urbanisme, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu [...] ».
- En cas de délibération prise par le Conseil Municipal, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

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

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - La création de campings.
 - Les parcs d'attraction.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub

- L'agrandissement, la transformation des constructions s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts.

Dispositions particulières au secteur Ug :

- Toute construction nouvelle à usage de bureau, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'artisanat, de commerce, d'habitation, d'entrepôt et les constructions utiles au service public et/ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières au secteur Ue :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière et d'habitation sauf celles indiquées en art.2.
- Les constructions à usage de commerce, entrepôt, artisanat, industrie et bureau.
- Seuls les constructions et installations d'intérêt public et/ou collectif sont autorisées.

Dispositions particulières au secteur Ues:

- Les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière et entrepôt.

Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Disposition générale :

- Les constructions nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du domaine ferroviaire sont autorisées sous condition qu'elles ne dépassent pas 7m de haut hors tout.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées si elles sont en continuité de bâtiments agricoles préexistant.

Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub

- Les constructions à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, à condition de pas entraîner de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Dispositions particulières au secteur Ug

- La reconstruction des bâtiments à l'identique des bâtiments détruits après un sinistre.

Dispositions particulières au secteur Ue et Ues

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement de moins de 100m² de Surface de Plancher et à condition qu'il soit intégré au volume principal de la construction projetée. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – U : accès et voiries

Disposition générale :

Accès et voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Le rayon de courbure de la voirie doit permettre la giration des BOM et doit être de 11,50m au minimum. Aucune collecte ne sera effectuée dans les voies de circulation empruntées par la BOM. Le gabarit de passage pour la BOM doit être de 3m sans gêne de stationnement. En ce qui concerne les points de collecte sélective en apport volontaire pour les emballages en verre (nécessaire par tranche de 500 habitants), il faut prévoir une emprise de manœuvre du bac par la grue sans obstacle aérien et un encombrement du véhicule de collecte stabilisateur en place d'une largeur de 3,65 m charge, PTAC le véhicule 32T. Le profil en long doit être adapté pour tenir compte du porte à faux important arrière des BOM.

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub et Ug

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de 3 mètres minimum.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieur à 4,5 m.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre notamment au matériel de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

Article 4 – U : desserte par les réseaux

Dispositions générales :

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert, selon leur usage, d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Il est obligatoire pour les constructions à usage d'habitation d'être raccordées au réseau d'eau potable.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se conformer aux règles en vigueur dans la commune en matière d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain devront se conformer aux règles en vigueur dans la commune en matière d'évacuation des eaux pluviales.

Réseaux secs :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 4m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Ces règles ne s'appliquent pas :

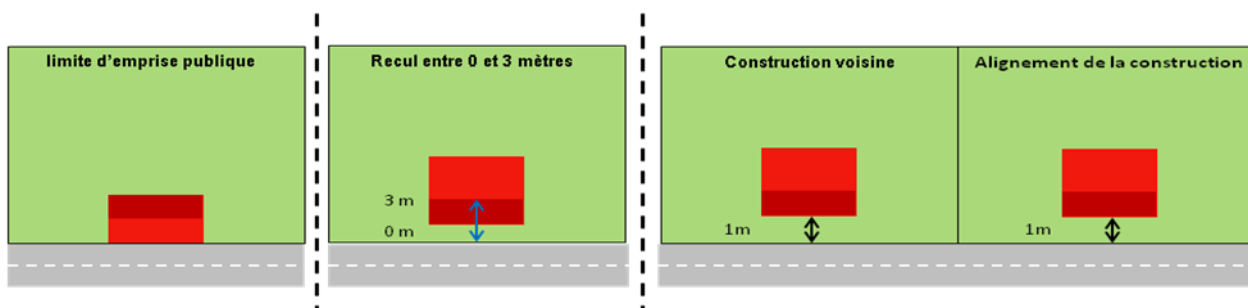
- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation, l'occupation et l'utilisation des sols sont commandées par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire devront se situer au delà de l'emprise publique.

Dispositions particulières aux secteurs Ua :

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé :

- soit sur limite d'emprise publique,
- soit avec le même alignement que la construction qui jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 0 et 3 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

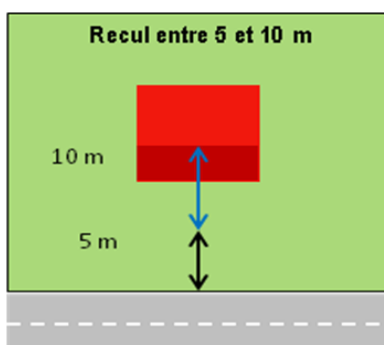
En cas de clôture, son implantation se fera obligatoirement à l'alignement du domaine public.



Dispositions particulières au secteur Ub :

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé :

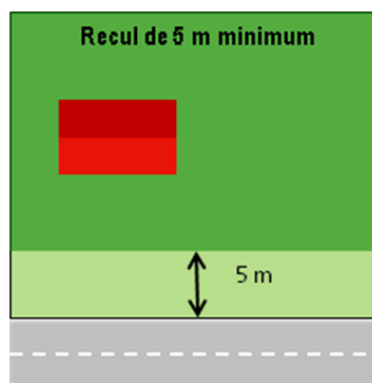
- A une distance comprise entre 5 et 10 mètres.



Dispositions particulières aux secteurs Ue et Ues

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé :

- A une distance minimale de 5 mètres.



Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire au-delà de 0,50 mètre.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 4m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

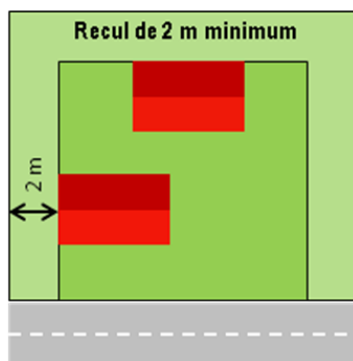
Sont exemptés de règles particulières les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation, l'occupation et l'utilisation des sols sont commandées par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation, l'occupation et l'utilisation des sols sont commandées par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire devront se situer au delà des limites séparatives.

Dispositions particulières au secteur Ua :

A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.



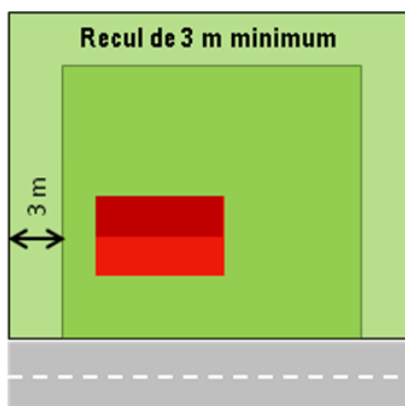
Dispositions particulières au secteur Ub :

La distance comptée horizontalement de tout point au point de la limite séparative 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 3 mètres.

En cas de construction sur limite séparative et jusqu'à 3 mètres, la hauteur est limitée à 4 mètres hors tout.

Dispositions particulières aux secteurs Ue et Ues :

La distance comptée horizontalement de tout point au point de la limite séparative 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 3 mètres

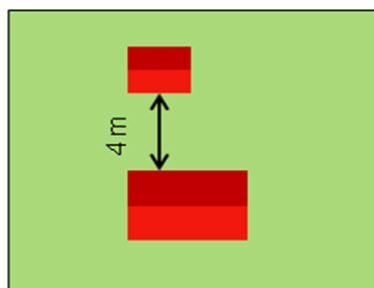


Article 8 – U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Sont exemptés de règles particulières les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation, l'occupation et l'utilisation des sols sont commandées par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.



Article 9 – U : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Dispositions particulières aux secteurs Ua :

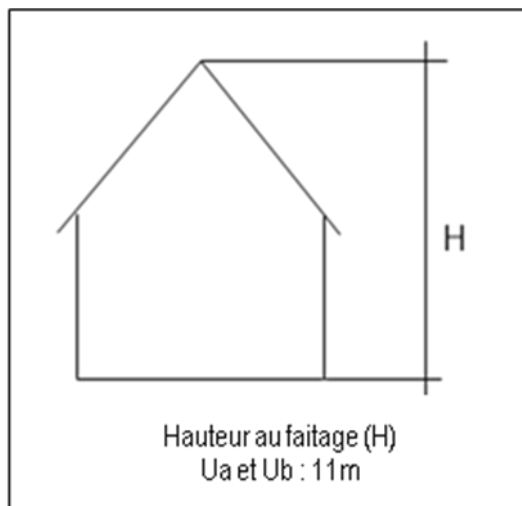
La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 11 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Dispositions particulières au secteur Ub :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 11 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.5 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.



Article 11 – U : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat vernaculaire picardes, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Les talus et déblais ne sont pas autorisés.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Article 12 – U : stationnement

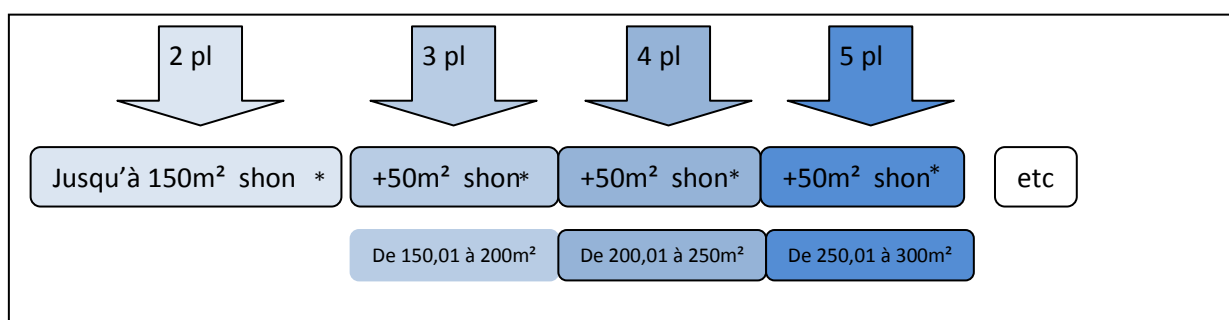
Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de transformation ou de rénovation des constructions s'il n'en résulte pas la création de plus de 25m² de Surface de Plancher.

Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :

Pour les constructions nouvelles ou rénovation à usage de logements :

- 2 places par tranche de 150 m² de Surface de Plancher entamée,
- Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de Surface de Plancher entamée.



*Par SHON : comprendre Surface de Plancher

Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions générales :

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Aucun arbre à hautes tiges ne devra être planté dans une distance inférieure à 6m de l'emprise ferroviaire.

Dispositions particulières au secteur Ub :

50% de la surface non affectée aux constructions et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet de construction devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. Il s'agit de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences

locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Dispositions particulières aux secteurs Ue et Ues :

20% de la surface non affectée aux constructions et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet de construction devra prévoir la plantation d'arbres feuillus. Il s'agit de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – U : coefficient d'occupation du sol (COS)

Disposition générale :

Les constructions et installations aux services publics ou d'intérêts collectifs sont exonérées de COS.

Il n'est pas fixé de COS à l'exception des secteurs ci-dessous :

Dispositions particulières aux secteurs Ua :

Le COS est fixé à 1

Dispositions particulières au secteur Ub :

Le COS est fixé à 0,6

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone AUE est destinée à accueillir toutes les constructions et installations liées aux activités économiques, à savoir l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat et l'industrie (Art. R.123-9 du code de l'urbanisme).

Elle comprend deux sous secteurs :

- *AUE 1 pour le secteur Est qui correspond à une partie de la ZAC Jules Verne,*
- *AUE 2 pour le secteur Sud dit "DD" sur lequel une démarche de développement durable est réalisée.*

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

Article 1 – AU : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - La création de campings
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière hormis celles mentionnées à l'article 2.

Dispositions particulières au secteur 1AU

- L'agrandissement, la transformation des constructions s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'industrie, de bureau et d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

Dispositions particulières au secteur AUE

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière et d'habitation à l'exception de celles visées en article 2.

Dispositions particulières au secteur AU

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, de bureau, de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'habitation, d'entrepôt et d'hébergement hôtelier.

Article 2 – AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales :

Sont admises sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé,
- Si des orientations particulières d'aménagement sont réalisées, elle ne doivent pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerces, à condition de pas entraîner de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Dispositions particulières au secteur AUe

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement de moins de 100m² de Surface de Plancher et à condition qu'il soit intégré au volume principal de la construction projetée. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité.
La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone.

Dispositions particulières au secteur AU

Sont admises :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – AU : accès et voiries

Disposition générale :

Accès et voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Le rayon de courbure de la voirie doit permettre la giration des BOM et doit être de 11,50m au minimum. Aucune collecte ne sera effectuée dans les voies de circulation empruntées par la BOM. Le gabarit de passage pour la BOM doit être de 3m sans gêne de stationnement. En ce qui concerne les points de collecte sélective en apport volontaire pour les emballages en verre (nécessaire par tranche de 500 habitants), il faut prévoir une emprise de manœuvre du bac par la grue sans obstacle aérien et un encombrement du véhicule de collecte stabilisateur en place d'une largeur de 3,65 m charge, PTAC le véhicule 32T. Le profil en long doit être adapté pour tenir compte du porte à faux important arrière des BOM.

Dispositions particulières au secteur 1AU

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de 3 mètres minimum.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieur à 4,5 m.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre notamment au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

Dispositions particulières au secteur AU

Non réglementé.

Dispositions particulières aux secteurs AUe1 et AUe2

Pour des raisons de qualité urbanistique, de circulation automobile et de fonctionnement hydraulique des noues, l'aménageur pourra imposer la localisation, les caractéristiques et l'aspect du dispositif d'accès. En particulier, le jumelage avec la parcelle voisine pourra être prescrit.

Article 4 – AU : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert, selon leur usage, d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Il est obligatoire pour les constructions à usage d'habitation d'être raccordées au réseau d'eau potable.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se conformer aux règles en vigueur dans la commune en matière d'assainissement.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de toute autre dispositif adapté.

Dispositions particulières aux secteurs AUe1 et AUe2 :

Afin d'assurer la meilleure qualité de rejet dans le milieu sensible à proximité du site, un dispositif d'assainissement pluvial spécifique, dit "compensatoire" sera mis en œuvre sur la ZAC.

Toute parcelle aménagée ou construite ne sera autorisée à rejeter au domaine public, après déshuilage, dégraissage et décantation, et en un point et à une côte qui seront précisés par l'aménageur, qu'un débit d'eau limité lors de la précipitation décennale de référence à 3l par seconde et par hectare de terrain.

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

Ces dispositifs de stockage peuvent par ailleurs, moyennant aménagements spécifiques, être utilisés pour la défense incendie.

Le cahier des charges architecturales, paysagères et environnementales de la CCI propose un "mode de réalisation".

Réseaux secs :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Dispositions particulières au secteur AU

Non réglementé.

Article 5 – AU : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation, l'occupation et l'utilisation des sols sont commandées par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire devront se situer au delà de l'emprise publique.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 4 m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Dispositions particulières au secteur 1AU

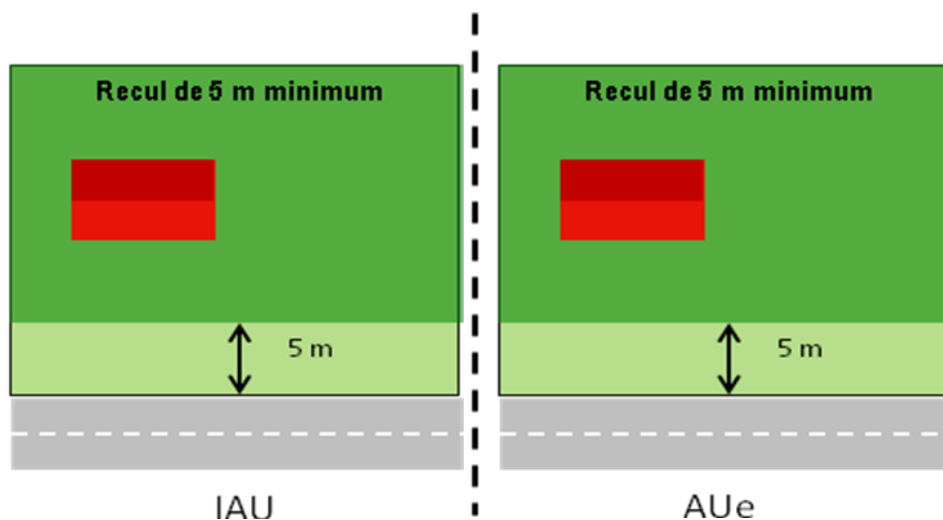
Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé :

- A une distance minimale de 5 mètres.

Dispositions particulières au secteur AUe

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé :

- A une distance minimale de 5 mètres.



Dispositions particulières au secteur AUe1 :

- L'implantation se fera sur la limite de l'emprise publique ou à au moins 5m.

Dispositions particulières au secteur AUe1 :

- Se référer au document graphique du secteur Sud de la ZAC Jules Verne.

Dispositions particulières au secteur AU

Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés soit sur limite soit au-delà de 0,5 mètre.

Article 7 – AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

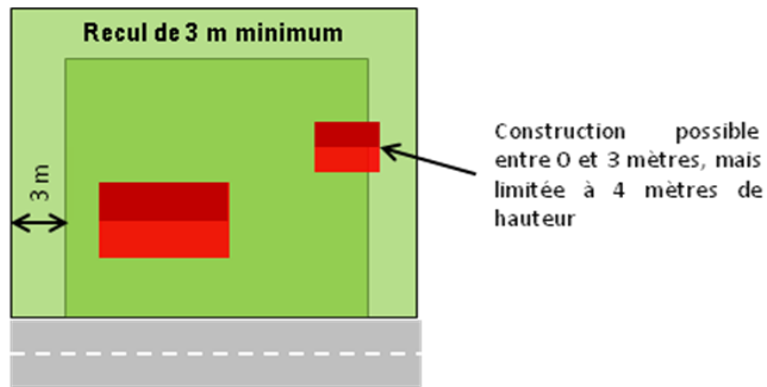
- pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètres des limites séparatives.
- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation, l'occupation et l'utilisation des sols sont commandées par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire devront se situer au delà des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 4m depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

Dispositions particulières au secteur 1AU :

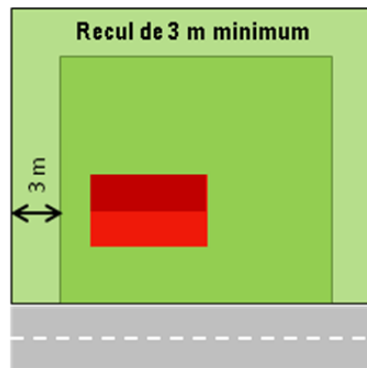
La distance comptée horizontalement de tout point au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de construction sur limite séparative et jusqu'à 3 mètres, la hauteur est limitée à 4 mètres hors tout.



Dispositions particulières au secteur AUe :

La distance comptée horizontalement de tout point au point de la limite séparative 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 3 mètres.



Dispositions particulières au secteur AUe1 :

- L'implantation se fera sur la limite de l'emprise publique ou à au moins 5m.

Dispositions particulières au secteur AUe1 :

- Se référer au document graphique du secteur Sud de la ZAC Jules Verne.

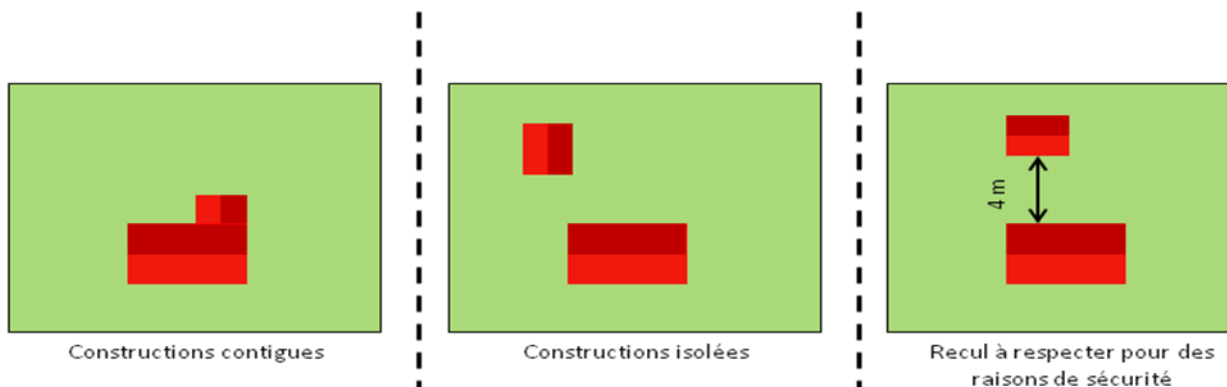
Dispositions particulières au secteur AU

Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés au-delà de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Article 8 – AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité afin de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire.



Article 9 – AU : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – AU : hauteur des constructions

Dispositions générales :

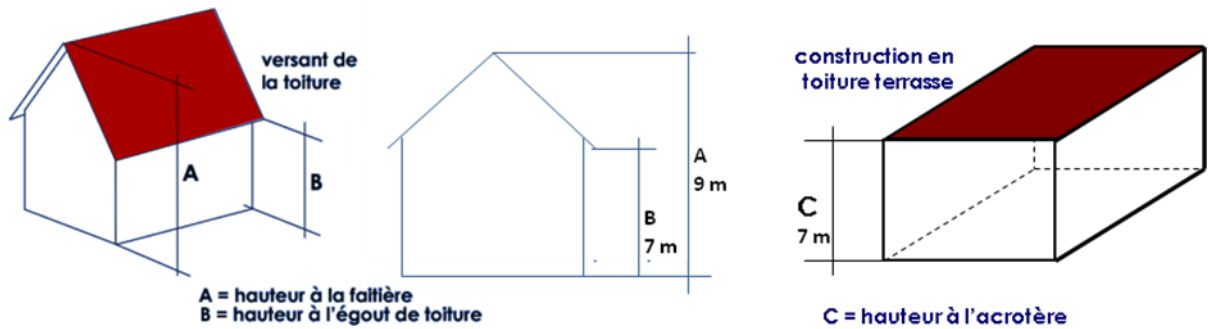
La hauteur des constructions est mesurée au faitage, à l'acrotère ou à l'égout de toiture à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Dispositions particulières au secteur 1AU :

La hauteur des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture et à 9 mètres au faitage.

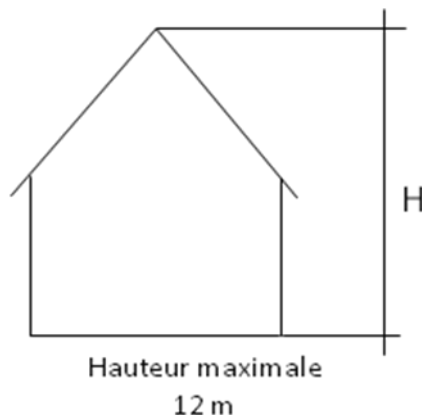


La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 mètres hors tout.
La hauteur des constructions et équipements publics est fixée à 20 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.5 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Dispositions particulières au secteur AUe :

La hauteur des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres hors tout.



La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées à une occupation du sol autorisée sont limités à une hauteur maximale de 15 mètres.

Dans le secteur AUe 1 :

La hauteur d'une construction est définie comme la plus grande dimension mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment, y compris acrotères, et la cote de nivellement prescrite par l'aménageur.

Sous réserve d'un traitement architectural, ne sont pas compris dans cette hauteur :

- Les ouvrages techniques ou architecturaux de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, antennes, les équipements particuliers nécessaires au process.
- La hauteur des constructions est limitée à 20m dans le secteur AUE 1

Dans le secteur AUE 2 :

La hauteur d'une construction est définie comme la plus grande dimension mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment, y compris acrotères, et la cote de nivellement prescrite par l'aménageur.

Sous réserve d'un traitement architectural, ne sont pas compris dans cette hauteur :

- Les ouvrages techniques ou architecturaux de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, antennes, les équipements particuliers nécessaires au process.
- La hauteur des constructions est limitée à 13m dans l'ensemble de la ZAC.

Dispositions particulières au secteur AU

Non réglementé.

Article 11 – AU : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Les talus et déblais ne sont pas autorisés.

Dispositions particulières au secteur 1AU :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat vernaculaire picardes, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Dispositions particulières au secteur AUe :

Clôtures :

Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.

Pour la zone AUE 1 :

Clôtures sur rue

Les lots seront délimités par des clôtures implantées en limite de propriété.
Elles pourront être doublées d'un espace paysager (engazonnement ou plantation de haies vives d'essences locales).

Clôtures aux limites séparatives de propriété

Sur les limites séparatives de propriété, désignées sur le document graphique, sera implantée une haie vive d'essences locales.

Les haies seront constituées suivant le schéma de principe indiqué au cahier des charges architecturales et paysagères de la CCI.

Lorsque la clôture est implantée en correspondance d'un modelé de sol, son implantation sera impérativement faite en pied de talus.

Pour la zone AUE 2 :

Les lots seront délimités par des clôtures implantées en limite de propriété.

Elles seront d'une hauteur maximale de 2m en respectant le cahier des charges architecturales et paysagères de la CCI.

Lorsque la clôture est implantée en correspondance d'un modelé de sol, son implantation sera impérativement faite en pied de talus.

Sur les limites séparatives de propriété, aux emplacements désignés sur la fiche de lot, seront implantées des haies vives d'essences locales.

Les haies seront constituées suivant les prescriptions indiquées au cahier des charges architecturales et paysagères de la CCI.

Clôture sur rue

Elles devront être d'une hauteur maximale de 2m en respectant le cahier des charges architecturales et paysagères de la CCI.

Elles seront doublées d'un espace paysager (engazonnement ou plantation de haies vives d'essences locales).

Dispositions particulières au secteur AU

Non réglementé.

Article 12 – AU : stationnement

Dispositions générales :

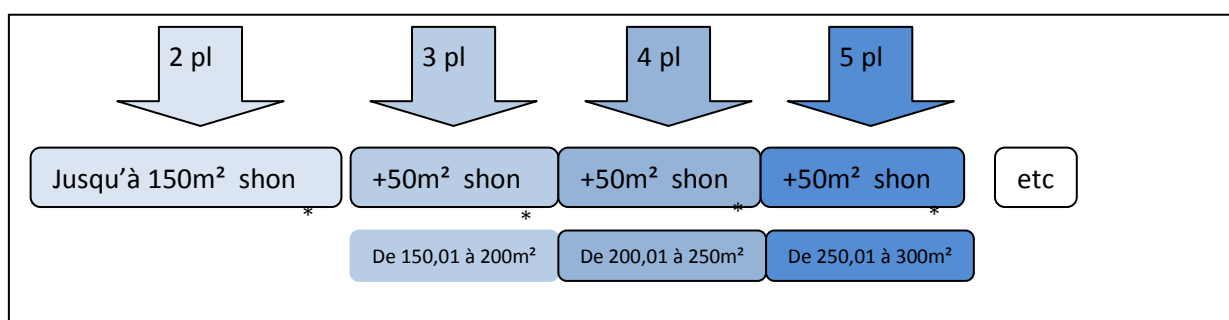
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Dispositions particulières au secteur 1AU :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de transformation ou de rénovation des constructions s'il n'en résulte pas la création de plus de 25m² de Surface de Plancher.

Pour les constructions nouvelles ou rénovation à usage de logements :

- 2 places par tranche de 150 m² de Surface de Plancher entamée,
- Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de Surface de Plancher entamée.



*Par SHON : entendre Surface de Plancher

50% de ces places doivent être accessibles directement et sans obstacle depuis la rue.

Dispositions particulières au secteur AUe

Dans le secteur AUe 1 :

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

Les places de parking pour véhicules légers devront avoir au minimum une largeur de 2,30m et une longueur maximum de 5m.

Lorsqu'elles sont bordées d'un espace engazonné ou planté, la longueur des places de stationnement peut être réduite à 4,50m.

Dans le secteur AUe 2 :

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

Le nombre de stationnements véhicules légers à mettre en place sera calculé sur la base de 1 place de stationnement pour 60m² de Surface de Plancher.

Les places pour véhicules légers devront avoir au minimum une largeur de 2,30m et une longueur maximum de 5m.

Lorsqu'elles sont bordées d'un espace engazonné ou planté, la longueur des places de stationnement peut être réduite à 4,50m.

Une aire de stationnement pour les cycles devra être prévue à proximité immédiate des entrées de bâtiments. Sa surface sera calculée sur la base de 1m² pour 100m² de Surface de Plancher (traitement architectural de l'ouvrage au point 3.4 du cahier des charges architecturales et paysagères de la CCI).

Dispositions particulières au secteur AU

Non réglementé.

Article 13 – AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**Dispositions générales :**

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Dispositions particulières au secteur 1AU :

50% de la surface non affectée aux constructions et stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet de construction devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. Il s'agit de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Dispositions particulières au secteur AUe :

20% de la surface non affectée aux constructions et au stationnement doit être traitée pour rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet de construction devra prévoir la plantation d'arbres feuillus. Il s'agit de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Pour les secteurs AUE 1 et AUE 2, 25% de la surface non affectée aux constructions et au stationnement doit être traitée pour rester perméable aux eaux pluviales. Mais, afin d'assurer une cohérence dans le traitement paysager des aménagements, il est demandé de se référer aux règles prévues dans le cahier des charges des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de la CCI.

Dispositions particulières au secteur AU

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Dispositions générales :

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - La création de campings
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol liées à usage d'habitation à l'exception de celles citées en art.2, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt.

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les abris et refuges pour animaux d'une surface maximale de 20m² ouvert au vent sur un côté et sans dalle maçonnée.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans la limite de 200m² de Surface de Plancher par exploitation à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister.
- Les constructions nécessaires à l'entretien de l'exploitation ferroviaire sont autorisées sous condition qu'elles ne dépassent pas 7m de haut hors tout.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Eau potable :

L'alimentation en eau potable se fait par forage en l'absence de réseau collectif.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de toute autre dispositif adapté.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à toutes les voies, cours d'eau et fossés, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 5 m de l'axe des voies existantes à modifier ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,

- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.
- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation, l'occupation et l'utilisation des sols sont commandées par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire devront se situer au delà de l'emprise publique.

Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.
- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation, l'occupation et l'utilisation des sols sont commandées par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire devront se situer au delà des limites séparatives.

Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 6 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Sont exemptés de règles particulières les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation, l'occupation et l'utilisation des sols sont commandées par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Article 9 – A : emprise au sol

Non règlementé

Article 10 – A : hauteur des constructions

Bâtiments d'exploitation :

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les annexes associées aux bâtiments d'exploitation, le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Bâtiment d'habitation :

La hauteur des constructions est mesurée, au faîtage, à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Article 11 – A : aspect extérieur

Dispositions générales :

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

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel par l'utilisation de couleur sombre.

Article 12 – A : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Aucun arbre à hautes tiges ne devra être planté dans une distance inférieure à 6m de l'emprise ferroviaire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

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

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Les aires de jeux ou de loisirs motorisés de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones naturelles.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - La création d'habitations légères de loisirs
 - La création de campings
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- les occupations et utilisations à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole et forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

- les abris pour animaux et les miradors sans dalle maçonnée avec une emprise au sol de 20m² maximum et ouvert sur un côté
- les installations liées à la mise en valeur des milieux et du tourisme à condition de ne pas entraîner de nuisances avec le caractère de la zone et avec une emprise au sol de 20m² maximum et ouvert sur un côté

Dispositions particulières au secteur Nh

- la réhabilitation, l'aménagement, la transformation, la modification ou le changement d'affectation de locaux et les extensions des constructions existantes liées à l'habitat sans pouvoir dépasser 20 % de la Surface de Plancher existante au moment de l'approbation initiale du PLU,

Dispositions particulières au secteur Ni

- Les constructions liées à un service public ou d'intérêt collectif s'il n'en résulte pas une augmentation substantielle du risque de nuisances pour l'environnement, le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Dispositions particulières au secteur Nj

- L'agrandissement, la transformation des constructions s'il n'en résulte pas une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions ayant une emprise maximale de 12m² au sol et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres hors tout.

Dispositions particulières au secteur Nz

- Sont autorisés sous condition les constructions à usage agricole et/ou forestier contigües aux constructions existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : accès et voiries

Non réglementé

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier, des berges des cours d'eau ou des fossés.

Le long des voies communales, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.
- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation, l'occupation et l'utilisation des sols sont commandées par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire devront se situer au delà de l'emprise publique.

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.
- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation, l'occupation et l'utilisation des sols sont commandées par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire devront se situer au delà des limites séparatives.

Dispositions particulières aux secteurs Nj :

La distance comptée horizontalement de tout point au point de la limite séparative 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 3 mètres

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions particulières aux secteurs Nh, Ni et Nz

Non réglementé

Dispositions particulières aux secteurs Nj

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – N : emprise au sol

Dispositions particulières aux secteurs Nh, Ni et Nz

Non réglementé

Dispositions particulières aux secteurs Nj

Emprise maximale de 12m² au sol.

Article 10 – N : hauteur des constructions

La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 4 mètres.

En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Dispositions particulières au secteur Nj

La hauteur des constructions est fixée à 3 mètres hors tout.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Article 11 – N : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat vernaculaire picardes, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Article 12 – N : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, les clôtures devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.

Les abords de ces bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Aucun arbre à hautes tiges ne doit être planté dans une distance inférieure à 6m de l'emprise ferroviaire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE