

Communauté de Communes

SOMMES SUD OUEST

Modification du PLUi du Conty-
nois



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 07 juillet 2025
approuvant la Modification de Droit Commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Fait à Poix-de-Picardie,
Le Président,

Dossier 24050015

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU CONTYNOIS



5- RÈGLEMENT ÉCRIT



Procédure	Arrêt	Approbation
Élaboration du PLUi		
Le Président de la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest		

Guide de lecture du règlement

1/ Dans quelle(s) zone(s) se situe la parcelle ou les parcelles concernée(s) par le projet ?

Avant de consulter le présent règlement, il est indispensable de se référer au plan de zonage de la commune concernée afin de déterminer dans quelle(s) zone (s) est située l'opération envisagée.

2/ La ou les parcelles en question sont-elles concernées par une trame particulière ou un périmètre figurant au zonage ?

Le terrain peut être concerné par une ou plusieurs trames graphiques sur le plan de zonage. Cette trame impacte les règles applicables et peut impliquer de consulter les dispositions générales du présent règlement (Axes de ruissellement, etc.) ou d'autres pièces du PLUI (Servitudes, Annexes sanitaires, Cahier des emplacements réservés, Orientations d'aménagement et de programmation, STECAL)

3/ La ou les parcelles comprennent-elles sur tout ou partie des éléments de patrimoine ou de paysage à préserver?

Il convient de se référer au plan de patrimoine et de paysage de la commune concernée et de vérifier la présence ou non d'éléments recensés présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Des fiches associées sont disponibles pour garantir la préservation de éléments de patrimoine.

Le présent règlement est divisé en 5 parties :

- I : Dispositions générales
- II : Dispositions applicables aux zones urbaines
- III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- IV : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières
- V : Dispositions applicables aux zones agricoles

Pour utiliser ce règlement, la démarche à suivre est la suivante :

- 1- lecture de la partie I du règlement « dispositions générales » applicables à toutes les zones,**
- 2- lecture du chapitre énonçant les règles applicables à la zone (ou aux zones) dans laquelle est situé votre terrain.**

Complémentairement, il est nécessaire de prendre connaissance des Annexes du PLUI.

Le lexique, la destination des constructions et le rapport de présentation du PLUI peuvent également être consultés pour une meilleure compréhension.

Sommaire

Titre I - Dispositions générales	p5
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	p17
Règlement de la zone UA	p19
Règlement de la zone UB	p30
Règlement de la zone UC	p40
Règlement de la zone Ux	p51
Règlement de la zone Ueq et du secteur Ueqh	p54
Règlement de la zone UF et des secteurs UFa et UFc	p59
Règlement de la zone UT	p68
Règlement de la zone UP	p76
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p81
Règlement de la zone AU	p83
Règlement de la zone AUF	p87
Règlement de la zone 2AUF	p95
Règlement de la zone 2AUeqh	p99
Titre IV - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	p103
Règlement de la zone N et des secteurs Nc / Nj / Nt / Np	p105
Titre V - Dispositions applicables aux zones agricoles	p116
Règlement de la zone A	p118

Titre I

Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI :

Le présent règlement et ses documents graphiques s'appliquent à 21 communes du territoire de la Communauté de communes Somme Sud Ouest. Ces communes appartenaient à l'ancienne communauté de communes du Contynois lors de la prescription de l'élaboration du PLUi : Bacouel-sur-Selle (80050) - Belleuse (80079) - Le Bosquel (80114) - Brassy (80134) - Contre (80210) - Conty (80211) - Courcelles-sous-Thoix (80219) - Essertaux (80285) - Fleury (80317) - Fossemanant (80334) - Frémontiers (80352) – Les Ô-de-Selle [Lœuilly (80485) - Neuville-lès-Lœuilly (80594) - Tilloy-lès-Conty (80761)] - Monsures (80558) - Namps-Maisnil (80582) - Nampty (80583) - Oresmaux (80611) - Plachy-Buyon (80627) - Prouzel (80643) - Sentelie (80734) - Thoix (80757) - Velennes (80786).

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain.

COMPOSITION DU RÈGLEMENT

Le règlement écrit est composé de deux parties :

Une première partie intitulée « Règlement » composé de cinq chapitres :

- 1/les dispositions générales ;
- 2/les dispositions applicables aux zones urbaines ;
- 3/les dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
- 4/ les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ;
- 5/ les dispositions applicables aux zones agricoles;

Les annexes au règlement auxquelles il est fait référence sont :

- le lexique national de l'urbanisme
- les destinations des constructions
- la liste des essences locales
- la liste et les fiches du patrimoine bâti à protéger (document annexe)
- la liste des emplacements réservés (document annexe)
- la liste des STECAL (document annexe)
- le carnet de recommandations (document annexe)

Le règlement graphique, communément référencé sous le terme générique "plan de zonage", dans le présent règlement écrit est composé de plans à l'échelle communale.

Les règles écrites et graphiques qu'ils contiennent sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration. Elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

La définition de chaque type de zones est disponible en en-tête de chaque règlement de zone et dans le rapport de présentation.

LES ZONES URBAINES : " ZONES U "

Les zones urbaines sont des zones qui, en raison de la qualité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (desserte en voirie, en réseau d'eau potable et d'électricité, ...), peuvent immédiatement accueillir des constructions.

LES ZONES À URBANISER : " ZONES AU "

Les zones à urbaniser sont des zones non équipées ou peu équipées réservées à l'extension urbaine de la commune, dont la vocation est, à plus ou moins long terme, d'être intégrées aux zones urbaines existantes.

Il est possible de distinguer différentes zones à urbaniser en fonction de leur future vocation (habitat ou activité), de leur temporalité (court et moyen termes ou long terme)

LES ZONES AGRICOLES : " ZONES A "

La zone A correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES : " ZONES N "

La zone N non équipée ou peu équipée correspondant à une zone naturelle de protection stricte des espaces naturels fragiles, des paysages et des lisières forestières et, dans des secteurs de taille limitée à des sites autorisant sous conditions de nouvelles constructions.

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Les développements suivants sont indicatifs et n'ont pas de portée opposable. Ils sont rédigés en l'état du droit en vigueur à la date d'élaboration du PLUi.

Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

> REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent aux Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception de certains articles cités au Code de l'urbanisme, qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire, notamment dans le Code d'urbanisme en vigueur lors de l'approbation du PLUI : les articles R-111-2, 4, 20 à 27.

Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages* naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

> APPLICATION DE LA LOI BARNIER

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (L. 111-6 et suivants dans le Code d'urbanisme en vigueur lors de l'approbation du PLUI) s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLUI :

Article L. 111-6 : « 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 ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- « aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

> SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol sont reportées sur les documents graphiques en Annexe du PLUi.

> LEGISLATIONS PARTICULIERES

Des prescriptions plus contraignantes sont susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, celles relatives aux établissements recevant du public, etc.

Complètent les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

> INFORMATIONS ET OBLIGATIONS DIVERSES

Les informations et obligations sont reportées sur les documents graphiques en Annexe du PLUi.

Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

> LOTISSEMENT

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

> REGLEMENTATIONS TECHNIQUES

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, etc.

DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

DEMOLITION DE BATIMENTS

Toute démolition de bâtiments sur le-territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme lorsque la commune a délibéré en conseil municipal.

EDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôtures de bâtiments est soumise à autorisation dans une commune, ou une partie de commune, lorsque le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a pris la décision de soumettre les clôtures à déclaration.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLUi. Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires des PPR en vigueur.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurant au « Plan du patrimoine » sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à l'article L421-4 qui soumet à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres.

ADAPTATIONS MINEURES, REGLES ALTERNATIVES

des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions du présent Règlement pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme intercommunal.

DEROGATIONS

Conformément au Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

I/ Dispositions particulières concernant les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont interdits :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs sauf pour le secteur Ueqh ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que par exemple, pneus usés, vieux chiffons, ordures
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques ;
- Les opérations isolées de garages groupés non liés à des opérations d'habitat

Est autorisé :

- La reconstruction à l'identique des constructions et la rénovation dans le respect des volumes existants.

Sont autorisés sous conditions :

Les exhaussements et affouillements de sols lorsqu'ils sont indispensables :

- à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- aux besoins de rehausse des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation,
- pour lutter contre le risque d'inondation
- pour améliorer la gestion (écoulement, infiltration etc...) des eaux pluviales

II/ Dispositions particulières aux « boisements, vergers, haies ou alignements d'arbre à protéger »

Les élagages d'un « boisement, d'une haie ou d'un alignement d'arbre à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.

L'abattage, l'arrachage ou la destruction d'un boisement, de haies ou d'alignements d'arbre à protéger n'est autorisé que pour les seuls motifs suivants :

- Lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes ;
- Lorsque l'état phytosanitaire d'un arbre ou d'une haie le justifie ;
- Dans le cadre d'un aménagement paysager participant à la trame verte et bleue ;
- Dans le cadre de travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif ;
- À condition qu'il soit indispensable pour les constructions et installations autorisées(impossibilité technique motivée) ;
- Lorsque l'arrachage d'une haie ou bien d'un ou plusieurs individus d'un alignement d'arbre est lié à un aménagement foncier conformément à la réglementation en vigueur ;
- Lors de la création d'un accès à une unité foncière entraînant la suppression d'un maximum de 20% du linéaire protégé.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « boisement, d'un verger, d'une haie ou d'un alignement d'arbre à protéger » identifiés en application du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

III/ Dispositions particulières concernant la desserte par les voies publiques ou privées

La création de nouveaux accès depuis la coulée verte est interdite sauf pour desservir les Équipements d'intérêt collectif et services publics.

IV/ Dispositions particulières visant le patrimoine à protéger (L151-19 du code de l'urbanisme):

Tous les travaux affectant des éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés sur les plans du PLU, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques, dudit patrimoine en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la commune et/ou du territoire ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage. Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou les constructions (désordre irréversible dans les structures par exemple), tout projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés, ou situé à proximité immédiate, peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels ou historiques des constructions ou sites identifiés.

V/ Dispositions particulières concernant les chemins à préserver (L151-38 du code de l'urbanisme) :

-Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Ces chemins sont repérés sur les plans Paysage et Patrimoine des communes.

VI/ Dispositions particulières concernant les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du code de l'urbanisme) :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

VII/ Dispositions particulières concernant les terrains identifiés comme "espaces valorisables pour la gestion des eaux pluviales" au titre du L151-24 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales. Figurent sur les plans Paysage et Patrimoine des zones où la constructibilité est interdite afin de limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Lorsqu'il existe un Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé concernant une ou plusieurs parties du territoire communautaire, l'ensemble du dossier est joint dans la partie « Annexes du PLUI » constituant une servitude d'utilité publique. Aussi, il est nécessaire de se reporter aux plans et au règlement du PPR concerné afin de connaître exactement les dispositions réglementaires qui s'y appliquent. Ses dispositions s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement. Cependant, en termes de possibilités de construire et/ ou d'aménager les terrains, c'est le principe de la règle la plus contraignante qui s'applique.

RISQUES D'INONDATION

Le PPRI Vallée de Somme et ses affluents s'applique sur les communes de Bacouel-sur-Selle et Plachy-Buyon. Il constitue une servitude d'utilité publique s'imposant au présent PLUI.

la date d'approbation du PLUi, le PPRI du Canton de Conty est toujours prescrit par l'arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2005. Une fois approuvé, le PPRI constituera une servitude d'utilité publique s'imposant au présent PLUI.

Dans l'attente de son approbation, il est recommandé de prendre connaissance de la cartographie des aléas dans les annexes, document de référence qui indique l'état du risque inondation sur la commune lors d'un événement centennal.

Dispositions particulières concernant les secteurs exposés au risque inondation et ruissellement identifiés dans l'atlas des zones inondables (AZI) de la Vallée de la Selle.

Sur le territoire des communes de Lœuilly (Ô-de-Selle) et Neuville-lès-Lœuilly (Ô-de-Selle) , Prouzel, Fossemanant, Nampty, dans les zones repérées sur l'atlas des zones inondables, les prescriptions suivantes sont à respecter :

Dans les **zones d'aléas faibles(V1), moyen(V2) et fort(V3)**, exposées au phénomène de ravinement et ruissellement, les prescriptions suivantes s'ajoutent à celle contenues dans le règlement du PLUI :

- pour les nouveaux projets (non directement liées à un bâtiment existant), les côtes de seuils habitables seront situées à 0,5m au-dessus du niveau de l'axe de ruissellement.
- pour les extensions à une construction déjà existante les ouvertures et points d'entrée de l'extension seront soit situés à 0,5 m de hauteur par rapport au niveau de l'axe de ruissellement et prioritairement situés sur les murs non exposés au sens d'écoulement.
- Les sous-sols sont interdits

Dans les zones d'aléas exposées au phénomène d'inondations de plaine, les prescriptions suivantes s'ajoutent à celle contenues dans le règlement du PLUI :

•**dans les zones de type I1 :**

Pour les nouveaux projets et extensions, les côtes de seuils habitables seront situées à 0,5m au-dessus du niveau de la cote de référence. Les sous-sols sont par ailleurs interdits.

•**dans les zones de type I2 :**

Seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30 m²

•**dans les zones de type I3 :**

Le premier niveau de plancher des extensions de plus de 30 m² ou des constructions neuves doit être situé à plus de 0,5 mètre au-dessus du niveau de référence, sur vide sanitaire ou dispositif équivalent. Les sous-sols sont par ailleurs interdits.

•**dans les zones de type I0 :**

Les parties situées sous le sol naturel doivent disposer de moyens de vidange adaptés

RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Dans les zones d'aléas moyens à forts, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau spécialisé en études de sol pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Cartographie en ligne :

<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/>

DISPOSITIONS RELATIVES AUX COURS D'EAU

CONSTRUCTION AUX ABORDS DES COURS D'EAU

Dans toutes les zones, en bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre de la limite haute de la berge des cours d'eau afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

En concertation avec la CC Somme Sud-Ouest, l'AMEVA et Quartier Libre, et suite aux propositions de SEPIA Conseils en charge de l'étude préalable à l'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, il a été décidé d'intégrer directement dans le zonage du PLUi les éléments suivants, avec les règles associées présentées dans le paragraphe suivant:

- Les axes de ruissellement naturel,
- Les axes de ruissellement artificiel,
- Les zones prioritaires.

Les haies à préserver ont également été intégrées dans le PLUi, en lien avec des enjeux de biodiversité et de paysage.

> Axes de ruissellement naturel

Les présentes règles s'appliquent le long des axes figurés au zonage, à défaut d'information plus précise sur l'emprise potentielle des écoulements exceptionnels.

- Secteur de type A : sur une largeur de 10 mètres (5 m de part et d'autre de chaque axe), est interdit tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements et d'aggraver le risque inondation, ou de subir des dégradations du fait d'une inondation,
- Secteur de type B : sur une largeur de 20 mètres (10 m de part et d'autre de chaque axe), les sous-sols sont interdits, les accès de constructions neuves, y compris les accès aux garages, sont calés à 20 cm au moins au-dessus de la cote du niveau du terrain naturel et de l'axe de la voirie la plus proche.

> Axes de ruissellement artificiel

Secteur de type A : Sur 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la voirie, les accès de constructions neuves, y compris les rampes d'accès aux garages, sont situés à 20 cm au moins au-dessus du niveau de la voirie.

> Règles de gestion des eaux pluviales dans les zones prioritaires identifiées sur le zonage

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

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

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

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

Dans tous les cas, il est demandé de gérer à la parcelle un volume de 20 litres par mètre carré de projet imperméabilisé. Ce volume doit être évacué par infiltration ou évapotranspiration, sans rejet vers le domaine public.

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

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

- Pour les opérations d'une superficie inférieure à 2000 m², l'opération doit assurer le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle :
 - Pour une pluie de période de retour 50 ans sur les zones prioritaires,
 - Pour une pluie de période de retour 30 ans dans le cas général.
- Pour les opérations d'une superficie supérieure à 2000 m², l'opération doit assurer le stockage et l'infiltration des eaux pluviales, de façon mutualisée sur l'opération :
 - Pour une pluie de période de retour 50 ans sur les zones prioritaires,
 - Pour une pluie de période de retour 30 ans dans le cas général.

Exception à la règle :

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

- Pour les opérations d'une superficie inférieure à 2000 m², l'opération est raccordée sans limitation de débit vers le domaine public,
- Pour les opérations d'une superficie supérieure à 2000 m², l'opération assure le stockage et la régulation des débits de rejets d'eaux pluviales.

L'exutoire sera alors par ordre de préférence :

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

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

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

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

Titre II

Dispositions applicables aux zones urbaines

Obligations et rappels

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUI pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes, obligations et informations diverses qui concernent la zone.

Dans le secteur des SPR de Conty dont le périmètre apparaît dans les Annexes du PLUI, s'applique également la réglementation liée au règlement des SPR. Cette réglementation ayant valeur de servitude, ce sont ces règles qui priment. Il est donc impératif de se reporter au règlement des SPR pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

A l'intérieur du périmètre d'application du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Somme et ses affluents, délimité au plan de zonage, il convient de se référer aux documents relatifs au PPRI, servitude qui s'impose au PLUi.

Dans les communes concernées par l'atlas des zones inondables du PPRI du Canton de Conty (PPRI prescrit), à savoir Fossemanant, Neuville-lès-Loeuilly/Loeuilly, (Ô-de-Selle), Nampty, et Prouzel, il convient de se reporter aux annexes du PLUi pour consulter les plans de localisation de l'aléa et aux dispositions générales pour consulter les règles associées.

Par ailleurs, tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLUI dont les périmètres sont reportés au plan de zonage.

Règlement de la zone UA

Type de zone urbaine		Présentation	Communes concernées
UA Noyau historique dense des bourgs et villages à dominante d'habitat	Caractère dominant	Centres anciens des villages composés d'un bâti traditionnel, plus dense, organisé sur des terrains de taille variable, globalement petite.	Toutes les communes à l'exception d'Oresmaux, Brassy et Le Bosquel
	Vocation générale	C'est une zone urbaine globalement multifonctionnelle, à dominante voire exclusivement résidentielle dans certains cas	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES UA 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière			• Exploitation forestière	• Exploitation Agricole
Habitation		• Logement • Hébergement		
Commerces et activités de service		• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma		• Commerce de gros
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Bureau	• Centre de congrès et d'exposition	• Entrepôt • Industrie
Équipements d'intérêt collectif et services publics		• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone UA :

- **Les exploitations agricoles :**

Les extensions des constructions et installations agricoles existantes sont autorisées si elles sont liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi. Il en est de même pour les activités en relation avec la diversification de l'activité agricole.

- **Entrepôts, commerce de gros, industrie :**

Les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie ou de commerce de gros sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

En dehors de la commune de Conty, les équipements commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de vente sont interdits en zone UA.

ARTICLE UA 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Il n'est pas exigé de nombre de places minimum de stationnement pour les premiers 100 m² de surfaces de plancher cumulés sur l'unité foncière pour les constructions répondant aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Dispositions relatives à la mixité sociale

- Dans le cas d'une opération d'ensemble d'au moins 10 logements, 20% au minimum des logements devront être dédiés à du logement locatif aidé et/ou à de l'accession à coûts maîtrisés.

ARTICLE UA 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

- Les constructions principales :
La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au terrain naturel :
- 11 m au faîtage, 9 m à l'acrotère
- Les constructions annexes et dépendances :
La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser :
- 2,50 m à l'égout de toiture
- Les extensions :
La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante

Dispositions particulières :

- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- La hauteur maximale des constructions principales est portée à 10 m à l'acrotère pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, en application de l'article L.151-28(3°) du Code de l'Urbanisme.
- La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement à condition de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie et en retour pour les parcelles situées à l'intersection de deux voies.

Dispositions particulières :

- Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension peut conserver cette implantation sans l'aggraver.
- Un recul différent peut être autorisé pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- En cas d'isolation par l'extérieur, il est permis des implantations différentes aux règles ci-dessus dans la limite d'une bande de 80cm.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, de terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, de baie ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait des limites séparatives latérale:
 - pour les parties de construction ne comportant pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie ou ne créant pas de vues directes, ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier et ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
 - pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, une baie ou créant des vues directes, ce retrait sera au minimum de 4 mètres.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Règle générale :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m par rapport à la construction voisine,
- soit en mitoyenneté.

Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

Règles alternatives :

Une distance entre deux constructions, différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
- lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

2.2.1 LES FAÇADES :

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois ou fausses pierres
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ... ;
- l'emploi en façade de bardages métalliques peints ou non peints, sauf pour les constructions à usage agricole

Les éléments décoratifs de façade et les détails architecturaux traditionnels existants devront être conservés et mis en valeur.

2.2.2 LES TOITURES :

Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées, les toitures doivent respecter un angle compris entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.

Pour les constructions à usage agricole, les pentes de toitures ne sont pas réglementées.

Pour les autres destinations autorisées ainsi que les annexes, les toitures doivent respecter un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, les pergolas sont exemptées de ces exigences, y compris lorsqu'elles sont considérées comme des annexes.

L'aspect des matériaux de couverture des constructions d'habitation doit respecter le caractère traditionnel du village : ardoises naturelles, tuiles plates ou tuiles mécaniques. Pour les autres constructions autorisées, l'utilisation de bardages métalliques est également autorisée en toiture.

2.2.3 LES CLÔTURES :

Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont obligatoires.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées soit :

Sous forme d'un mur d'une hauteur maximum de 2 m :

- Soit en briques
- Soit maçonné et recouvert d'un enduit de couleurs s'harmonisant avec les matériaux traditionnels.

Sous forme d'un grillage doublée ou non d'une haie vive d'essences locales

En limites séparatives sont également autorisés :

- les treillages en bois,
- les haies vives, doublées ou non d'un grillage.

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2m.

ARTICLE UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les espaces végétalisés en pleine terre et arborés doivent représenter au moins 20% de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre des projets d'extension, de surélévation ou de restructuration des bâtiments existants pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi du thuya pour les clôtures sur rue est interdit.

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

Règle spécifique :

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé.

En limite avec les zones A et N, les clôtures sur cour et jardins seront composées à minimum d'une haie composée de plusieurs strates.

ARTICLE UA 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Règle spécifique :

Les dispositions prévues au point UA 1.3 destinées à favoriser la mixité fonctionnelle s'applique pour les destinations concernées.

Pour les projets autorisés et non prévus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'activité, les commerces, les équipements d'intérêt général, des aires de stationnement ou des locaux devront être prévus pour le stationnement des deux roues. Dans le cas de l'aménagement d'un commerce ou d'une activité dans du bâti existant qui ne permettrait pas la réalisation de places de stationnement, il pourra être dérogé aux règles fixées ci-dessus.

Des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de cinq logements. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes et/ou dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour les aires de stationnement de plus de 5 places, au moins la moitié (50 %) des places réalisées devra être conçue pour rester perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Constructions neuves à destination d'habitation <i>Sous-destinations</i>	
Logement	2 places minimum par logement
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	1 place minimum par logement
Etablissement d'hébergement de personnes âgées Résidence universitaire	1 place minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres
Commerces et activités de service <i>Sous-destinations</i>	
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Restauration	1 place par tranche complète de 5 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
Entrepôt, Commerce de gros, industrie	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <i>Sous-destinations</i>	
Bureaux	1 place minimum par tranche complète de 45 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu
Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics <i>Sous-destinations</i>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu

ARTICLE UA 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE UA 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales :

Dans les secteurs concernés par un axe de ruissellement et les zones identifiées au plan de zonage comme « zone prioritaire » : cf. Titre I Dispositions générales

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Règlement de la zone UB

Type de zone urbaine		Présentation	Communes concernées
UB Tissu récent à dominante d’habitat pavillonnaire	Caractère dominant	Les extensions plus récentes, fruit d’opérations groupées ou de constructions au coup par coup	Toutes les communes à l’exception de Brassy, Sentelie, Monsures et Thoix
	Vocation générale	C’est une zone urbaine quasi essentiellement résidentielle dans laquelle on retrouve quelques activités de services.	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES UB 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	Exploitation agricole et forestière		Exploitation forestière	Exploitation Agricole
Habitation		- Logement - Hébergement		
Commerces et activités de service		- Artisanat et commerce de détail - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma - Restauration - Commerce de gros	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Bureau	- Industrie - Entrepôt - Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone UB :

- **Les exploitations agricoles :**

Les extensions des constructions et installations agricoles existantes sont autorisées si elles sont liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi. Il en est de même pour les activités en relation avec la diversification de l'activité agricole.

- En dehors de la commune de Conty, les **équipements commerciaux de plus de 1 000 m²** de surface de vente sont interdits en zone UB.

ARTICLE UB 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

- Dans le cas d'une opération d'ensemble d'au moins 10 logements, 20% au minimum des logements devront être dédiés à du logement locatif aidé et/ou à de l'accèsion à coûts maîtrisés.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE UB 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères etc....

- Les constructions principales
La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au terrain naturel :
 - 9 m au faîtage, 7 m à l'acrotère
- Les constructions annexes et dépendances
La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser :
 - 2,50 m à l'égout de toiture
- Les extensions
La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante

Dispositions particulières :

- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.

- La hauteur maximale des constructions principales est portée à 9 m à l'acrotère pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, en application de l'article L.151-28(3°) du Code de l'Urbanisme.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées avec un recul minimum des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques de :

- 6 mètres minimum de recul par rapport aux voies avec un maximum de 20 m de retrait

Dispositions particulières :

- Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension peut conserver cette implantation sans l'aggraver.
- Un recul différent peut être autorisé pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- En cas d'isolation par l'extérieur, il est permis des implantations différentes aux règles ci-dessus dans la limite d'une bande de 80cm.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou deux limites séparatives latérales, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, de terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, de baie ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier et ne pourra être inférieur à 3m.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier et ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Règle générale :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m par rapport à la construction voisine,

- soit en mitoyenneté.

Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

Règles alternatives :

Une distance entre deux constructions, différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
- lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

2.2.1 LES FAÇADES :

Les différentes façades d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois ou fausses pierres
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ... ;

2.2.2 LES TOITURES :

Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées, les toitures doivent respecter un angle compris entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.

Pour les constructions à usage agricole, les pentes de toitures ne sont pas réglementées.

Pour les autres destinations autorisées ainsi que les annexes, les toitures doivent respecter un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, les pergolas sont exemptées de ces exigences, y compris lorsqu'elles sont considérées comme des annexes.

L'aspect des matériaux de couverture des constructions d'habitation doit respecter le caractère traditionnel du village : ardoises naturelles, tuiles plates ou tuiles mécaniques. Pour les autres constructions autorisées, l'utilisation de bardages métalliques est également autorisée en toiture

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade.

2.2.3 LES CLÔTURES :

Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont facultatives.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées soit :

> Sous forme d'un mur d'une hauteur maximum de 1,50 m :

- Soit en briques
- Soit maçonné et recouvert d'un enduit de couleurs s'harmonisant avec les matériaux traditionnels.

> Sous forme d'un grillage doublée ou non d'une haie vive d'essences locales

> Sous forme d'un mur en gabion.

En limites séparatives sont également autorisés :

- les treillages en bois,
- les haies vives, doublées ou non d'un grillage.

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2m.

ARTICLE UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Une surface correspondant au moins à 50% de la superficie du terrain est aménagée en espaces verts de pleine terre.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi du thuya pour les clôtures sur rue est interdit.

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

Règle spécifique :

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé.

En limite avec les zones A et N, les clôtures sur cour et jardins seront composées à minimum d'une haie composée de plusieurs strates.

ARTICLE UB 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Règle spécifique :

Pour les projets autorisés et non prévus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'activité, les commerces, les équipements d'intérêt général, des aires de stationnement ou des locaux devront être prévus pour le stationnement des deux roues. Dans le cas de l'aménagement d'un commerce ou d'une activité dans du bâti existant qui ne permettrait pas la réalisation de places de stationnement, il pourra être dérogé aux règles fixées ci-dessus.

Des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de cinq logements. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes et/ou dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour les aires de stationnement de plus de 5 places, au moins la moitié (50 %) des places réalisées devra être conçue pour rester perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Constructions neuves à destination d'habitation <i>Sous-destinations</i>	
Logement	2 places minimum par logement
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	1 place minimum par logement
Etablissement d'hébergement de personnes âgées Résidence universitaire	1 place minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres
Commerces et activités de service <i>Sous-destinations</i>	
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <i>Sous-destinations</i>	
Bureaux	1 place minimum par tranche complète de 45 m ² de surface de plancher
Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics <i>Sous-destinations</i>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu

ARTICLE UB 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE UB 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales :

Dans les secteurs concernés par un axe de ruissellement et les zones identifiées au plan de zonage comme « zone prioritaire » » : cf. Titre I Dispositions générales

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Règlement de la zone UC

Type de zone urbaine	Présentation		Communes concernées
UC Tissu mixte des bourgs et villages aux formes urbaines variées	Caractère dominant	Entités qui correspondent aux noyaux originels des villages ayant connu des transformations (réhabilitations, nouvelles constructions)	Toutes à l'exception de Bacouel-sur-Selle, Courcelles-sous-Thoix, Fleury, Fossemanant, Frémontiers, Neuville-lès-Lœuilly (commune nouvelle des Ô-de-Selle) et Tilloy-lès-Conty
	Vocation générale	C'est une zone urbaine dans certains cas multifonctionnelle (avec des activités/équipements), à dominante résidentielle	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES UC 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière			Exploitation forestière	Exploitation Agricole
Habitation		- Logement - Hébergement		
Commerces et activités de service		- Artisanat et commerce de détail - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Restauration	Cinéma	Commerce de gros
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Bureau	Centre de congrès et d'exposition	- Industrie - Entrepôt
Équipements d'intérêt collectif et services publics		- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone UC :

- **Les exploitations agricoles :**

Les extensions des constructions et installations agricoles existantes sont autorisées si elles sont liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi. Il en est de même pour les activités en relation avec la diversification de l'activité agricole.

- **Entrepôts, commerce de gros, industrie :**

Les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie ou de commerce de gros sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

- En dehors de la commune de Conty, les **équipements commerciaux de plus de 1 000 m²** de surface de vente sont interdits en zone UC.

ARTICLE UC 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

- Dans le cas d'une opération d'ensemble d'au moins 10 logements, 20% au minimum des logements devront être dédiés à du logement locatif aidé et/ou à de l'accession à coûts maîtrisés.

ARTICLE UC 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères etc....

- Les constructions principales
La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au terrain naturel :
- 9 m au faîtage, 7 m à l'acrotère
- Les constructions annexes et dépendances
La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser :
- 2,50 m à l'égout de toiture
- Les extensions
La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante

Dispositions particulières :

- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- La hauteur maximale des constructions principales est portée à 9 m à l'acrotère pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, en application de l'article L.151-28(3°) du Code de l'Urbanisme.
- La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées avec un recul minimum des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques de :

- 6 mètres minimum de recul par rapport aux voies avec un maximum de 20 m de retrait

Dispositions particulières :

- Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension peut conserver cette implantation sans l'aggraver.
- Un recul différent peut être autorisé pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- En cas d'isolation par l'extérieur, il est permis des implantations différentes aux règles ci-dessus dans la limite d'une bande de 80cm.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou deux limites séparatives latérales, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, de terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, de baie ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier et ne pourra être inférieur à 3m.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier et ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Règle générale :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m par rapport à la construction voisine,
- soit en mitoyenneté.

Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

Règles alternatives :

Une distance entre deux constructions, différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
- lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE UC 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

2.2.1 LES FAÇADES :

Les différentes façades d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois ou fausses pierres
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ... ;

2.2.2 LES TOITURES :

Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées, les toitures doivent respecter un angle compris entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.

Pour les constructions à usage agricole, les pentes de toitures ne sont pas réglementées.

Pour les autres destinations autorisées ainsi que les annexes, les toitures doivent respecter un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, les pergolas sont exemptées de ces exigences, y compris lorsqu'elles sont considérées comme des annexes.

L'aspect des matériaux de couverture des constructions d'habitation doit respecter le caractère traditionnel du village : ardoises naturelles, tuiles plates ou tuiles mécaniques. Pour les autres constructions autorisées, l'utilisation de bardages métalliques est également autorisée en toiture

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade.

2.2.3 LES CLÔTURES :

Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont obligatoires.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées soit :

>Sous forme d'un mur d'une hauteur maximum de 1,50 m :

- Soit en briques
- Soit maçonné et recouvert d'un enduit de couleurs s'harmonisant avec les matériaux traditionnels.

>Sous forme d'un grillage doublée ou non d'une haie vive d'essences locales

>Sous forme d'un mur en gabion.

En limites séparatives sont également autorisés :

- les treillages en bois,
- les haies vives, doublées ou non d'un grillage.

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2m.

ARTICLE UC 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Une surface correspondant au moins à 50% de la superficie du terrain est aménagée en espaces verts de pleine terre.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi du thuya pour les clôtures sur rue est interdit.

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

Règle spécifique :

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé.

En limite avec les zones A et N, les clôtures sur cour et jardins seront composées à minimum d'une haie composée de plusieurs strates.

ARTICLE UC 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Règle spécifique :

Pour les projets autorisés et non prévus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'activité, les commerces, les équipements d'intérêt général, des aires de stationnement ou des locaux devront être prévus pour le stationnement des deux roues. Dans le cas de l'aménagement d'un commerce ou d'une activité dans du bâti existant qui ne permettrait pas la réalisation de places de stationnement, il pourra être dérogé aux règles fixées ci-dessus.

Des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de cinq logements. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes et/ou dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour les aires de stationnement de plus de 5 places, au moins la moitié (50 %) des places réalisées devra être conçue pour rester perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Constructions neuves à destination d'habitation <i>Sous-destinations</i>	
Logement	2 places minimum par logement
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	1 place minimum par logement
Etablissement d'hébergement de personnes âgées Résidence universitaire	1 place minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres
Commerces et activités de service <i>Sous-destinations</i>	
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
Restauration	1 place par tranche complète de 5 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Entrepôt, Commerce de gros, industrie	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <i>Sous-destinations</i>	
Bureaux	1 place minimum par tranche complète de 45 m ² de surface de plancher
Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics <i>Sous-destinations</i>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu

ARTICLE UC 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE UC 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales :

Dans les secteurs concernés par un axe de ruissellement et les zones identifiées au plan de zonage comme zone « zone prioritaire » : cf. Titre I Dispositions générales

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Règlement de la zone Ux

Type de zone urbaine	Présentation		Communes concernées
Ux Zone dédiée aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures de transport	Caractère dominant	La zone UX correspond aux emprises utilisées pour l'exploitation des infrastructures de transport majeures sur le territoire, l'A16 et la voie ferrée	Le Bosquel, Essertaux, Plachy-Buyon, Lœuilly (commune nouvelle des O-de-Selle) et Bacouel-sur-Selle
	Vocation générale	C'est une zone dédiée aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures de transport	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE Ux 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité autoroutière.
- Les ouvrages de passage pour la faune.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Ux 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle et à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE Ux 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ux 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ux 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ux 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Non réglementé

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE Ux 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE Ux 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé

Règlement de la zone Ueq

Type de zone urbaine		Présentation	Communes concernées
Ueq Zone à dominante d'équipements	Caractère dominant	Les zones Ueq correspondent aux zones réservées à des équipements d'intérêt public existants ou à créer (salles ou terrains de sport, parcs, cimetières, jardins partagés etc.).	Toutes les communes
	Vocation générale	Zone urbaine à vocation spécifique destinée à préserver les sites et emprises des équipements publics recensés sur le territoire, permettre leur évolution le cas échéant, voire garantir les conditions de la construction de nouveaux équipements d'intérêt général.	
Sous secteur Ueqh Zone de l'emprise du camping municipal de Lœuilly	Caractère dominant	Ce secteur correspond à l'emprise actuelle du camping municipal de Lœuilly (commune nouvelle des Ô-de-Selle)	Lœuilly (commune nouvelle des Ô-de-Selle)
	Vocation générale	Secteur destiné à recevoir des activités et des équipements touristiques, en cohérence avec les capacités d'accueil correspondantes et le contraintes du site.	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE UEq 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	Exploitation agricole et forestière		• Exploitation forestière • Exploitation Agricole	
	Habitation		• Hébergement • Logement	
Commerces et activités de service		• Hébergement hôtelier et touristique (<i>uniquement en secteur Ueqh</i>)	• Cinéma • Restauration • Commerce de gros • Artisanat et commerce de détail • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Industrie • Entrepôt • Centre de congrès et d'exposition • Bureau	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone Ueq :

Les abris de jardins sont autorisés dans les zones plus particulièrement destinées à l'exploitation de jardins familiaux

ARTICLE UEq 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE UEq 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UEq 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UEq 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UEq 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics <i>Sous-destinations</i>	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par emplacement/hébergement
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu

Pour les aires de stationnement de plus de 5 places, au moins la moitié (50 % des places réalisées) devra être conçue pour rester perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction de services collectifs ou d'équipements publics et sera dimensionnée.

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE UEq 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE UEq 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales :

Dans les secteurs concernés par un axe de ruissellement et les zones identifiées au plan de zonage comme zone « zone prioritaire » : cf. Titre I Dispositions générales

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Règlement de la zone UF

Type de zone urbaine	Présentation		Communes concernées
UF Espace à dominante d'activités artisanales et industrielles	Caractère dominant	Les zones UF correspondent à des zones urbaines à vocation spécifique d'activités économiques. Elles accueillent selon les cas un ou plusieurs établissements.	Tilloy-lès-Conty (commune nouvelle des Ô-de-Selle, Bacouel-sur-Selle, Fleury, Oresmaux, Le Bosquel, Namps-Maisnil, Essertaux
	Vocation générale	Zone urbaine ayant vocation à pérenniser les entreprises en place, permettre le cas échéant leurs évolutions, accueillir en fonction des possibilités offertes de nouveaux établissements.	
Sous-secteur UFc Espace à dominante d'activités autorisant le commerce	Caractère dominant	Ce secteur correspond aux zones d'activités ou sites d'activités intégrés au tissu urbanisé mixte des communes.	Bacouel-sur-Selle, Conty, Lœuilly (commune nouvelle des O-de-Selle)
	Vocation générale	Secteur à vocation spécifique d'activité économique situé dans le tissu urbanisé mixte des communes. Et justifiant de fait que soit autorisée la destination « artisanat et commerce de détail ».	
Sous-secteur UFa Espace à dominante d'activité de stockage	Caractère dominant	Ce secteur correspond aux espaces dédiés prioritairement à l'activité de stockage, notamment à travers l'implantation d'installations de type silos.	Bacouel-sur-Selle
	Vocation générale	Ce secteur a vocation à accueillir des constructions à usage de stockage nécessitant des hauteurs importantes, dans des conditions précisées à l'article UF 2.1.1.	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES UF 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	Exploitation agricole et forestière		• Exploitation forestière • Exploitation Agricole	
	Habitation		• Logement • Hébergement	
Commerces et activités de service			• Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Restauration	• Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Artisanat et commerce de détail
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Entrepôt • Bureau • Industrie	• Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les secteurs UFc :
Les constructions répondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « commerce de gros » sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la proximité de l'habitat. L'implantation de commerces de moins de 1 000 m² est autorisée.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans la zone UF : Les constructions répondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « commerce de gros » sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vocation dominante industrielle et artisanale de la zone, notamment parce qu'elles n'induisent pas une fréquentation importante par les particuliers et que leur activité n'est pas orientée de manière principale vers la vente de produits de consommation.

ARTICLE UF 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE UF 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères etc....

La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au terrain naturel :

- 10 m au faîtage

Dispositions particulières :

- Sur les zones UF d'Essertaux et de Fleury, les hauteurs ne sont pas réglementées.
- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.
- Dans le sous-secteur UFa, la hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 20 mètres au faîtage, afin de permettre l'implantation d'équipements de stockage de type silos, sous réserve que cette hauteur soit techniquement justifiée par la nature de l'activité et que le projet s'intègre de manière compatible dans son environnement.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer

Dispositions particulières :

- Sur la zone UF d'Essertaux, les constructions seront implantées avec un recul minimum de :
 - 5 mètres des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer
 - 25 m par rapport à la RD 1001
- Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension peut conserver cette implantation sans l'aggraver.
- Un recul différent peut être autorisé pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives
- Soit en retrait des limites séparatives latérales, ce dernier doit alors être au minimum de 5 mètres

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Règle générale :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m par rapport à la construction voisine,
- soit en mitoyenneté.

Règles alternatives :

Une distance entre deux constructions, différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée conformément de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
- lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE UF 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

2.2.1 LES FAÇADES :

Les différentes façades d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant

Les façades des constructions cumuleront 3 couleurs au maximum.

Les couleurs propres à l'entreprise à l'origine du projet de constructions ou à une marque ne pourront pas excéder au maximum 15% façade

2.2.2 LES TOITURES :

Pour les destinations autorisées ainsi que les annexes, les toitures doivent respecter un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, une pente de toiture inférieure ou des éléments de toiture terrasse peuvent être autorisés pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale spécifique.

L'utilisation de bardages métalliques est autorisée en toiture

2.2.3 LES CLÔTURES :

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées sous forme d'un grillage rigide ou treillage métallique d'une hauteur maximale de 2m, doublée d'une haie vive ne dépassant pas la hauteur de la clôture

En limites séparatives, les clôtures sont facultatives.

Sont autorisés :

- les treillages en bois,
- les haies vives, doublées ou non d'un grillage.

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2m.

ARTICLE UF 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une surface correspondant au moins à 20% de la superficie du terrain est aménagée en espaces verts de pleine terre, à raison d'un minimum de 3 arbres par tranche de 500m².

L'emploi du thuya pour les clôtures sur rue est interdit.

Pour la zone UF d'Essertaux, dans une bande de 25m à compter de l'axe central de la RD1001, il y a obligation de planter une bande végétalisée. Les arbres de hautes tiges devront être implantés à 4 mètres minimum du bord de chaussée. Ces plantations seront de préférence réalisées en domaine privé.

Les dépôts et autres éléments techniques (citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires), les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masquées par des écrans végétaux afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public

ARTICLE UF 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Règle spécifique :

Pour les projets autorisés et non prévus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d’activité, les commerces, les équipements d’intérêt général, des aires de stationnement ou des locaux devront être prévus pour le stationnement des deux roues.

Pour les aires de stationnement de plus de 5 places, au moins la moitié (50 %) des places réalisées devra être conçue pour rester perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Commerces et activités de service <i>Sous-destinations</i>	
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle Commerce de gros	1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <i>Sous-destinations</i>	
Bureaux	1 place minimum par tranche complète de 45 m² de surface de plancher
Entrepôt, industrie	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu
Constructions neuves à destination d’équipements d'intérêt collectif et services publics <i>Sous-destinations</i>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale Salles d’art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu

ARTICLE UF 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE UF 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales :

Dans les secteurs concernés par un axe de ruissellement et les zones identifiées au plan de zonage comme « zone prioritaire » : cf. Titre I Dispositions générales

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Règlement de la zone Ut

Type de zone urbaine		Présentation	Communes concernées
Ut Site dédié au pôle équestre et à ses activités connexes	Caractère dominant	La zone UT reprend les équipements et installations en lien avec les Ateliers du Val de Selle, le centre équestre.	Conty
	Vocation générale	Zone urbaine ayant vocation à pérenniser les équipements en place.	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES UT 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		• Exploitation Agricole	• Exploitation forestière	
Habitation		• Hébergement	• Logement	
Commerces et activités de service		• Hébergement hôtelier et touristique • Restauration • Artisanat et commerce de détail	• Cinéma • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Centre de congrès et d'exposition • Entrepôt • Bureau • Industrie	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public		

es équipements commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de vente sont interdits en zone Ut.

ARTICLE Ut 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE Ut 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Règle spécifique :

La hauteur des constructions agricoles mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 15 m au faîtage.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées avec un recul minimum des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques de 5 mètres.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives
- Soit en retrait des limites séparatives latérales, ce dernier doit alors être au minimum de 5 mètres

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Règle générale :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m par rapport à la construction voisine,
- soit en mitoyenneté.

Règles alternatives :

Une distance entre deux constructions, différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
- lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE Ut 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

2.2.1 LES FAÇADES :

Les différentes façades d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant

Au maximum, les façades des constructions cumuleront 3 couleurs au maximum.

Les couleurs propres à l'entreprise à l'origine du projet de constructions ou à une marque ne pourront pas excéder au maximum 15% façade

2.2.2 LES TOITURES :

Pour les destinations autorisées ainsi que les annexes, les toitures doivent respecter un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, une pente de toiture inférieure peut être autorisée pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale spécifique.

Pour les constructions à usage agricole, les pentes de toitures ne sont pas réglementées.

L'utilisation de bardages métalliques est autorisée en toiture

2.2.3 LES CLÔTURES :

Non réglementées.

ARTICLE Ut 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ut 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Règle spécifique :

Pour les projets autorisés et non prévus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'activité, les commerces, les équipements d'intérêt général, des aires de stationnement ou des locaux devront être prévus pour le stationnement des deux roues.

Pour les aires de stationnement de plus de 5 places, au moins la moitié (50 %) des places réalisées devra être conçue pour rester perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Constructions neuves à destination d'habitation <i>Sous-destinations</i>	
Etablissement d'hébergement	1 place minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres
Commerces et activités de service <i>Sous-destinations</i>	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Restauration	1 place par tranche complète de 5 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics <i>Sous-destinations</i>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu

ARTICLE Ut 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE Ut 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales :

Dans les secteurs concernés par un axe de ruissellement et les zones identifiées au plan de zonage comme « zone prioritaire » : cf. Titre I Dispositions générales

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Règlement de la zone UP

Type de zone urbaine		Présentation	Communes concernées
UP Ensemble patrimonial remarquable	Caractère dominant	Les zones UP identifiées correspondent aux grands ensembles patrimoniaux (châteaux, manoirs...) du territoire	Contre - Conty - Courcelles-sous-Thoix - Essertaux - Fossemanant - Lœuilly (commune nouvelle des Ô-de-Selle) - Monsures - Namps-Maisnil - Neuville-lès-Lœuilly (commune nouvelle des Ô-de-Selle) - Prouzel - Thoix - Tilloy-lès-Conty (commune nouvelle des Ô-de-Selle) -
	Vocation générale	Zone ayant vocation à préserver les ensembles bâtis existants, les parcs et dépendances tout en permettant l'entretien, la rénovation du bâti et le développement touristique le cas échéant.	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE UP 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Seuls sont autorisés :

- Sous réserve d'une parfaite intégration paysagère, la restauration, l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 100m² de surface de plancher supplémentaires à partir de la date d'approbation du PLU, et ce afin de favoriser le développement éventuel d'activités ayant une dimension touristique à savoir le logement, l'hébergement, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration.
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les extensions des constructions et installations agricoles si elles sont liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU. Il en est de même pour les activités en relation avec la diversification de l'activité agricole.

ARTICLE UP 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE UP 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Règle spécifique :

La hauteur des constructions agricoles mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 15 m au faîtage.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les constructions nouvelles et extensions des constructions existantes doivent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies existantes.

Les équipements publics, ainsi que les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en observant une marge de recul d'au moins 1 mètre, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Règle générale :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m par rapport à la construction voisine,
- soit en mitoyenneté.

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE UP 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Toute intervention sur le bâti existant doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels, conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

L'utilisation de matériaux d'aspect bardage métallique est interdite pour les façades et toitures.

ARTICLE UP 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UP 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Pour les aires de stationnement de plus de 5 places, au moins la moitié (50 %) des places réalisées devra être conçue pour rester perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE UP 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE UP 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales :

Dans les secteurs concernés par un axe de ruissellement et les zones identifiées au plan de zonage comme « zone prioritaire » : cf. Titre I Dispositions générales

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Titre III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Obligations et rappels

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUI pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes, obligations et informations diverses qui concernent la zone.

Dans le secteur des SPR (sites patrimoniaux remarquables) de Conty dont le périmètre apparaît dans les Annexes du PLUI, s'applique également la réglementation liée au règlement des SPR. Cette réglementation ayant valeur de servitude, ce sont ces règles qui priment. Il est donc impératif de se reporter au règlement des SPR pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

A l'intérieur du périmètre d'application du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Somme et ses affluents, délimité au plan de zonage, il convient de se référer aux documents relatifs au PPRI, servitude qui s'impose au PLUi.

Dans les communes concernées par l'atlas des zones inondables du PPRI du Canton de Conty (PPRI prescrit), à savoir Fossemanant, Nampty, Neuville-lès-Loeuilly/Loeuilly, (Ô-de-Selle) et Prouzel, il convient de se reporter aux annexes du PLUi pour consulter les plans de localisation de l'aléa et aux dispositions générales.

Par ailleurs, tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLUI dont les périmètres sont reportés au plan de zonage.

L'urbanisation d'une zone AU peut être réalisée par la voie d'une opération unique sur l'ensemble de la zone ou sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (viabilisation, équipements structurants) et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble.

Règlement de la zone AU

Type de zone urbaine		Présentation	Secteur concernés
AU, zone à urbaniser à dominante d'habitat	Caractère dominant	Il s'agit d'espaces non aménagés, cultivés ou non, à proximité immédiate des centres-bourgs et disposant de conditions satisfaisantes pour les relier aux espaces urbanisés existants.	Bacouel-sur-Selle, Oresmaux, Essertaux, Conty, Prouzel, Nampty, Namps-Maisnil, Loeuilly (commune nouvelle des Ô-de-Selle)
	Vocation générale	Ce sont des espaces ciblés pour accueillir le développement futur de l'urbanisation à dominante d'habitat, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces espaces seront ouverts à l'urbanisation après modification du PLU.	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES AU 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	Exploitation agricole et forestière		• Exploitation Agricole • Exploitation forestière	
Habitation		• Hébergement • Logement		
Commerces et activités de service		• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Artisanat et commerce de détail	• Restauration • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Commerce de gros	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Centre de congrès et d'exposition • Entrepôt • Industrie • Bureau	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		

ARTICLE AU 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE AU 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Non réglementé

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE AU 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D’ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE AU 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D’UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé

Règlement de la zone AUF

Type de zone urbaine		Présentation	Secteur concernés
AUF, zone à urbaniser à vocation d'activités	Caractère dominant	Il s'agit d'espaces non aménagés, cultivés, situés à proximité du centre bourg, en extension.	Le Bosquel
	Vocation générale	C'est un espace destiné à accueillir le développement économique dans le cadre de la Zone d'activités communautaire du Bosquel. Son urbanisation est prévue à court terme, sans modification du PLUi.	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES AUF 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		• Exploitation Agricole	• Exploitation forestière	
	Habitation		• Logement • Hébergement	
Commerces et activités de service		• Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	• Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Restauration	• Artisanat et commerce de détail
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Entrepôt • Bureau • Industrie	• Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone AUF :

- **Artisanat et commerce de détail :**

Les constructions à vocation uniquement commerciales ne sont pas autorisées.

ARTICLE AUF 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE AUF 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Non réglementé

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

- 10 mètres par rapport à la RD920
- 100 mètres par rapport à l'A16

Le retrait par rapport aux autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer n'est pas réglementé.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives
- Soit en retrait des limites séparatives latérales, ce dernier doit alors être au minimum de 5 mètres

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Règle générale :
Non réglementé

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE AUF 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

2.2.1 LES FAÇADES :

Les différentes façades d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant

Au maximum, les façades des constructions cumuleront 3 couleurs au maximum.

Les couleurs propres à l'entreprise à l'origine du projet de constructions ou à une marque ne pourront pas excéder au maximum 15% façade

2.2.2 LES TOITURES :

Pour les destinations autorisées ainsi que les annexes, les toitures doivent respecter un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, une pente de toiture inférieure ou des éléments de toiture terrasse peuvent être autorisés pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale spécifique.

L'utilisation de bardages métalliques est autorisée en toiture

2.2.3 LES CLÔTURES :

Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont obligatoires.

En limites des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées sous forme d'un grillage rigide ou treillage métallique d'une hauteur maximale de 2m, doublée ou non d'une haie vive ne dépassant pas la hauteur de la clôture

En limites séparatives sont également autorisés :

- les treillages en bois,
- les haies vives, doublées ou non d'un grillage.

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2m.

ARTICLE AUF 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une surface correspondant au moins à 20% de la superficie du terrain est aménagée en espaces verts de pleine terre, à raison d'un minimum de 3 arbres par tranche de 500m².

L'emploi du thuya pour les clôtures sur rue est interdit.

ARTICLE AUF 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Règle spécifique :

Pour les projets autorisés et non prévus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'activité, les commerces, les équipements d'intérêt général, des aires de stationnement ou des locaux devront être prévus pour le stationnement des deux roues.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Commerces et activités de service <i>Sous-destinations</i>	
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Commerce de gros	1 place par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <i>Sous-destinations</i>	
Bureaux	1 place minimum par tranche complète de 45 m ² de surface de plancher
Entrepôt, industrie	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu
Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics <i>Sous-destinations</i>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu

ARTICLE AUF 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE AUF 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales :

Dans les secteurs concernés par un axe de ruissellement et les zones identifiées au plan de zonage comme « zone prioritaire » : cf. Titre I Dispositions générales

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Règlement de la zone 2AUF

Type de zone urbaine	Présentation		Secteur concernés
2AUF, zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités	Caractère dominant	Il s'agit d'espaces non aménagés, cultivés, situés au niveau de la zone d'activité d'Essertaux.	Essertaux Oresmaux
	Vocation générale	C'est un espace destiné à accueillir le développement économique et notamment l'extension d'activité existantes Son urbanisation est prévue à long terme, après modification du PLUi.	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES 2AUF 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		• Exploitation Agricole	• Exploitation forestière	
	Habitation		• Logement • Hébergement	
Commerces et activités de service		• Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	• Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Restauration	• Artisanat et commerce de détail
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Entrepôt • Bureau • Industrie	• Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone 2AUF :

- **Artisanat et commerce de détail :**

Les constructions à vocation uniquement commerciales ne sont pas autorisées.

ARTICLE 2AUF 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE 2AUF 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer
- 25 m par rapport à la RD 1001

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUF 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUF 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUF 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Non réglementé

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE 2AUF 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 2AUF 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé

Règlement de la zone 2AUeqh

Type de zone urbaine		Présentation	Secteur concernés
2AUeqh, zone à urbaniser à long terme pour l'extension du camping	Caractère dominant	Il s'agit d'espaces non aménagés, cultivés ou non, en continuité du Camping Municipal des Ô-de-Selle et à proximité du centre-bourg de Loeuilly.	Loeuilly (commune nouvelle des Ô-de-Selle)
	Vocation générale	Ce sont des espaces ciblés pour accueillir le développement futur du camping actuel. Ces espaces seront ouverts à l'urbanisation après modification du PLU.	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES 2A Ueqh 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	Exploitation agricole et forestière		• Exploitation Agricole • Exploitation forestière	
Habitation			• Hébergement • Logement	
Commerces et activités de service		• Hébergement hôtelier et touristique	• Restauration • Cinéma • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Artisanat et commerce de détail	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Centre de congrès et d'exposition • Entrepôt • Industrie • Bureau	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	

ARTICLE 2AUeqh 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

ARTICLE 2AUeqh 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUeqh 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUeqh 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUeqh 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Non réglementé

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE 2AUeqh 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 2AUeqh 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé

Titre IV

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Obligations et rappels

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUI pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes, obligations et informations diverses qui concernent la zone.

Dans le secteur des SPR de Conty dont le périmètre apparaît dans les Annexes du PLUI, s'applique également la réglementation liée au règlement des SPR. Cette réglementation ayant valeur de servitude, ce sont ces règles qui priment. Il est donc impératif de se reporter au règlement des SPR pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

A l'intérieur du périmètre d'application du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Somme et ses affluents, délimité au plan de zonage, il convient de se référer aux documents relatifs au PPRI, servitude qui s'impose au PLUi.

Dans les communes concernées par l'atlas des zones inondables du PPRI du Canton de Conty (PPRI prescrit), à savoir Fossemanant, Loeuilly, Nampty, Neuville-lès-Loeuilly et Prouzel, il convient de se reporter aux annexes du PLUi pour consulter les plans de localisation de l'aléa et aux dispositions générales.

Des STECAL sont délimités avec une réglementation spécifique (cf. pièce annexe du règlement intitulé « STECAL »).

Règlement de la zone N

Type de zone urbaine		Présentation	Secteur concernés
N Zone naturelle	Caractère dominant	Il s'agit de secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.	Toutes les communes
	Vocation générale	C'est une zone qui joue un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire et qui contribue au caractère rural du territoire.	
<u>Sous-secteur</u> Nc Zone naturelle constructible sous conditions	Caractère dominant	Il s'agit de zones naturelles constitutives de l'armature écologiques du territoire, assurant le rôle de continuité écologique avérée ou potentielle.	Toutes les communes
	Vocation générale	Dans ces zones naturelles, la construction de bâtiments agricoles est autorisée sous réserves de ne pas rompre la continuité écologique.	
<u>Sous-secteur</u> Nj Zone correspondant aux fonds de jardin en limite de zones d'habitat	Caractère dominant	Les zones Nj correspondent aux jardins en fond de parcelles bâties. Ces jardins se situent soit en cœur d'îlot, soit sont en contact avec les zones agricoles et naturelles.	Toutes les communes
	Vocation générale	Zone destinée à accueillir uniquement une urbanisation limitée (extension de l'existant et annexes limitées) en préservant le caractère initial des sites, à savoir des fonds de jardins	
<u>Sous-secteur</u> Np Parcs et jardins des demeures remarquables	Caractère dominant	Il s'agit d'un secteur correspondant aux espaces naturels des parcs des châteaux et autres bâtiments remarquables identifiés.	Contre - Conty - Courcelles-sous-Thoix - Essertaux - Fossemanant - Monsures - Namps-Maisnil - Prouzel - Thoix - Tilloy-lès-Conty, Lœuilly, Neuville-lès-Lœuilly (commune nouvelle des Ô-de-Selle)
	Vocation générale	C'est un secteur qui doit permettre la préservation de ces sites remarquables.	
<u>Sous-secteur</u> Nt Zone naturelle à vocation de loisirs	Caractère dominant	Il s'agit d'un secteur qui caractérise les espaces de loisirs où se trouvent les équipements touristiques, sportifs, de détente en lien avec les ateliers du val de Selle.	Conty
	Vocation générale	C'est un secteur qui doit permettre la gestion et la mise en valeur de l'activité équestre	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLES N 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destination s autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière				• Exploitation forestière • Exploitation Agricole (dans les secteurs Nc, Np et Nt)
Habitation			• Hébergement	• Logement (hors secteurs Np et Nt)
	Commerces et activités de service		• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Commerce de gros	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Centre de congrès et d'exposition • Entrepôt • Industrie • Bureau	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Autres équipements recevant du public	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Équipements sportifs (au sein du secteur Nt)

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone N et dans le secteur Nc :

- **Logements existants :**

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et environnementale du site, l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes de petite taille ou accolés à l'habitation, sont autorisées sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé une augmentation de 30 % maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois. Les extensions ou annexes devront être implantées à l'intérieur d'un rayon de 30m maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).

- **Exploitations forestières :**

Les constructions et installations, y compris les installations classées, nécessaires et liées à l'exploitation forestière sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés :**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), sont autorisées 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.

- **Le changement de destination et l'aménagement des constructions :**

Les bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU peuvent changer de destination vers les destinations suivantes : logement, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics. La destination projetée ne devra pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Occupations et utilisations du sol autorisées au sein des secteurs Nj :

Sont autorisées :

- la réfection, l'extension des constructions et installations existantes et la construction d'annexes à condition que la superficie cumulée des nouvelles extensions et annexes, soit limitée à 50 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLU. Des extensions successives peuvent être accordées si leur total ne dépasse pas le seuil global autorisé.
- les installations légères démontables (serres,...),
- Les abris de jardins
- Les piscines à condition d'être implantées sur une unité foncière supportant une construction principale à usage d'habitation

Occupations et utilisations du sol autorisées au sein des secteurs Np :

- les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que celles qui leur sont nécessaires ;
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics et à la gestion de l'eau, ainsi que les équipements et installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité ;
- les constructions et installations temporaires liées à l'accueil du public soumises au régime applicable aux constructions temporaires et dont la durée d'installation est limitée à trois mois (art.R. 421-5 du CU) ou à quinze jours dans certains secteurs protégés (art. R. 421-7 du CU).

Occupations et utilisations du sol autorisées au sein des secteurs Nc :

- les constructions et installations à destination d'exploitation agricole, ainsi que celles qui leur sont nécessaires à conditions qu'elles n'altèrent pas le fonctionnement de la continuité écologique.
- Les clôtures seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune

Occupations et utilisations du sol autorisées au sein des secteurs Nt :

- les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que celles qui leur sont nécessaires ;
- les constructions et occupations du sol nécessaires ou liées aux activités de préparation des équidés domestiques en vue de leur exploitation (activités d'entraînement des chevaux (y compris pension), de débouillage, dressage et entraînement des chevaux de sports, de loisir ou pour l'utilisation dans le travail, d'exploitation d'un centre équestre (cours, location pour randonnées), d'utilisation dans la traction hippomobile, le débardage et le travail agricole à façon.

ARTICLE N 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

ARTICLE N 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

Dans la zone N et les secteurs Nc :

- Les constructions forestières :
La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 m au faîtage
- L'évolution des constructions d'habitation existantes :
La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante.
La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations devra être inférieure à 4 mètres.

Dans les secteurs Nc et Np :

- Les constructions agricoles :
La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 15 m au faîtage

Dans les secteurs Ni :

- L'évolution des constructions d'habitation existantes :
La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante.
La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles devra être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières applicables dans toute la zone :

- Lorsqu'une construction nouvelle, une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement à condition de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie et en retour pour les parcelles situées à l'intersection de deux voies.

Dispositions particulières :

- Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension peut conserver cette implantation sans l'aggraver.
- Un recul différent peut être autorisé pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, de terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, de baie ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait des limites séparatives latérale:
 - pour les parties de construction ne comportant pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie ou ne créant pas de vues directes, ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier et ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
 - pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, une baie ou créant des vues directes, ce retrait sera au minimum de 6 4 mètres.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Règle générale :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m par rapport à la construction voisine,
- soit en mitoyenneté.

Règles alternatives :

Une distance entre deux constructions, différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
- lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE N 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

2.2.1 LES FAÇADES :

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois ou fausses pierres
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ... ;
- l'emploi en façade de bardages métalliques peints ou non peints, sauf pour les constructions à usage agricole et celles à usage forestier.

Les éléments décoratifs de façade et les détails architecturaux traditionnels existants devront être conservés et mis en valeur.

2.2.2 LES TOITURES :

Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées, les toitures doivent respecter un angle compris entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.

Pour les constructions à usage agricole et celles à usage forestier, les pentes de toitures ne sont pas réglementées. Pour les autres destinations autorisées ainsi que les annexes, les toitures doivent respecter un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale.

L'aspect des matériaux de couverture des constructions d'habitation doit respecter le caractère traditionnel du village : ardoises naturelles, tuiles plates ou tuiles mécaniques. Pour les autres constructions autorisées, l'utilisation de bardages métalliques est également autorisée en toiture

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit axées, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade.

2.2.3 LES CLÔTURES :

Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont obligatoires. En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées soit :

Sous forme d'un mur d'une hauteur maximum de 1,50 m :

- Soit en briques
- Soit maçonné et recouvert d'un enduit de couleurs s'harmonisant avec les matériaux traditionnels.

Sous forme d'un grillage doublée ou non d'une haie vive d'essences locales

En limites séparatives sont également autorisés :

- les treillages en bois,
- les haies vives, doublées ou non d'un grillage.

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2m.

Dans le secteur Nc, les clôtures seront autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune.

En zone N, le long des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune

ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les espaces végétalisés en pleine terre et arborés doivent représenter au moins 20% de la superficie du terrain.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).

L'emploi du thuya pour les clôtures sur rue est interdit.

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

Règle spécifique :

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé.

ARTICLE N 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Règle spécifique :

Pour les projets autorisés et non prévus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE N 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales :

Dans les secteurs concernés par un axe de ruissellement et les zones identifiées au plan de zonage comme « zone prioritaire » : cf. Titre I Dispositions générales

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Titre V

Dispositions applicables aux zones agricoles

Obligations et rappels

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUI pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes, obligations et informations diverses qui concernent la zone.

Dans le secteur des SPR de Conty dont le périmètre apparaît dans les Annexes du PLUI, s'applique également la réglementation liée au règlement des SPR. Cette réglementation ayant valeur de servitude, ce sont ces règles qui priment. Il est donc impératif de se reporter au règlement des SPR pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

A l'intérieur du périmètre d'application du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Somme et ses affluents, délimité au plan de zonage, il convient de se référer aux documents relatifs au PPRI, servitude qui s'impose au PLUi.

Dans les communes concernées par l'atlas des zones inondables du PPRI du Canton de Conty (PPRI prescrit), à savoir Fossemanant, Loeuilly, Nampty, Neuville-lès-Loeuilly et Prouzel, il convient de se reporter aux annexes du PLUi pour consulter les plans de localisation de l'aléa et aux dispositions générales.

Règlement de la zone A

Type de zone	Présentation		Communes concernées
A Zone à vocation agricole	Caractère dominant	Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.	Toutes les communes
	Vocation générale	Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous conditions le changement de destination et l'extension des habitations existantes.	

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE A 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		Exploitation Agricole	Exploitation forestière	
Habitation			Hébergement	Logement
Commerces et activités de service			- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Cinéma - Commerce de gros	Hébergement hôtelier et touristique
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		- Centre de congrès et d'exposition - Entrepôt - Industrie - Bureau	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone A :

- **Logements nouveaux :**

La création d'une habitation est autorisée lorsqu'il s'agit d'un logement de fonction justifié par la nécessité d'une présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation et qu'il n'existe pas déjà au sein de l'exploitation un bâtiment qui aurait pu répondre à ce besoin. Le logement de fonction doit alors être implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité et être conçu pour fonctionner durablement avec les bâtiments d'exploitation auxquels il est lié.

- **Logements existants :**

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes de petite taille ou accolés à l'habitation, sont autorisées sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est autorisée une augmentation de 30 % maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois. Les extensions ou annexes devront être implantées à l'intérieur d'un rayon de 30m maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés :**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), sont autorisées 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.

- **Le changement de destination et l'aménagement des constructions :**

Les bâtiments repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU peuvent changer de destination vers les destinations suivantes : logement, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics. La destination projetée ne devra pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

ARTICLE A 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

Dispositions relatives à la mixité sociale

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

ARTICLE A 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

- Les constructions agricoles :
La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder :
 - 15 m au faîtage
- L'évolution des constructions d'habitation existantes et les nouvelles habitations liées à une exploitation agricole :
 - La hauteur des constructions d'habitations, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder : 9 m au faîtage, 7 m à l'acrotère.
 - La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante.
 - La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations devra être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières :

- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Règle générale

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement à condition de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie et en retour pour les parcelles situées à l'intersection de deux voies.

Dispositions particulières :

- Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension peut conserver cette implantation sans l'aggraver.
- Un recul différent peut être autorisé pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, de terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, de baie ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait des limites séparatives latérale:
 - pour les parties de construction ne comportant pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie ou ne créant pas de vues directes, ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment à édifier et ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
 - pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, une baie ou créant des vues directes, ce retrait sera au minimum de 6,4 mètres.

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Règle générale :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m par rapport à la construction voisine,
- soit en mitoyenneté.

Règles alternatives :

Une distance entre deux constructions, différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
- lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus.

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE A 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

2.2.1 LES FAÇADES :

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois ou fausses pierres
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ... ;
- l'emploi en façade de bardages métalliques peints ou non peints, sauf pour les constructions à usage agricole

Les éléments décoratifs de façade et les détails architecturaux traditionnels existants devront être conservés et mis en valeur.

2.2.2 LES TOITURES :

Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées, les toitures doivent respecter un angle compris entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.

Pour les constructions à usage agricole, les pentes de toitures ne sont pas réglementées.

Pour les autres destinations autorisées ainsi que les annexes, les toitures doivent respecter un angle compris entre 20 et 50° par rapport à l'horizontale.

L'aspect des matériaux de couverture des constructions d'habitation doit respecter le caractère traditionnel du village : ardoises naturelles, tuiles plates ou tuiles mécaniques. Pour les autres constructions autorisées, l'utilisation de bardages métalliques est également autorisée en toiture

2.2.3 LES CLÔTURES :

Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont obligatoires.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées soit :

Sous forme d'un mur d'une hauteur maximum de 1,50 m :

- Soit en briques
- Soit maçonné et recouvert d'un enduit de couleurs s'harmonisant avec les matériaux traditionnels.

Sous forme d'un grillage doublée ou non d'une haie vive d'essences locales

En limites séparatives sont également autorisés :

- les treillages en bois,
- les haies vives, doublées ou non d'un grillage.

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2m.

ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les espaces végétalisés en pleine terre et arborés doivent représenter au moins 20% de la superficie du terrain.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi du thuya pour les clôtures sur rue est interdit.

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

Règle spécifique :

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé.

ARTICLE A 2.4 – LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15m².

Règle spécifique :

Pour les projets autorisés et non prévus, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4m pour les voies à sens unique et de 5,5m pour les voies à double sens.

ARTICLE A 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction à usage d'activités doit être , soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers conformément à la législation en vigueur.

3.2.2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales :

Dans les secteurs concernés par un axe de ruissellement et les zones identifiées au plan de zonage comme « zone prioritaire » : cf. Titre I Dispositions générales

3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Annexes

Lexique national d'urbanisme

Extrait de la Fiche technique 13 -Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation - du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Extrait de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions

pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

La destination de construction « **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **HABITATION** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « **hébergement** ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « **ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Essences d'arbres, d'arbustes préconisées

ARBRES POUVANT ÊTRE UTILISÉS ISOLÉS, OU EN GROUPE

Alisier blanc : h = 8 à 10m / croissance rapide / durée de vie : 150 ans / caduc /	Alisier torminal : h = 8 à 10m / croissance rapide / durée de vie : 250 ans / caduc /
Amélanchier : h = 10 à 12 m / croissance rapide / durée de vie : 150 à 200 ans / caduc /	Aulne glutineux : h = 15 à 30m / croissance moyenne / durée de vie : 100 ans / caduc / mellifère
Aulne à feuilles en cœur : h = 10 à 15m / croissance rapide / durée de vie : 250 ans / caduc / mellifère	Bouleau pubescent : h = 10 à 15m / croissance rapide / durée de vie : 250 ans / caduc / mellifère
Bouleau verruqueux : h = 10 à 15m / croissance rapide / durée de vie : 250 ans / caduc / mellifère	Cerisier à grappes : h = 10 à 15m / croissance rapide / durée de vie : 50 ans / caduc / mellifère
Charme commun : h = 10 à 25m / croissance rapide / durée de vie : 150 ans / caduc - marcescent /	Chêne pédonculé : h = 20 à 30m / croissance moyenne / durée de vie : 500 à 1000 ans / caduc - marcescent /
Chêne pubescent ou blanc : h = 10 à 25m / caduc / durée de vie : > 500 ans	Chêne sessile : h = 20 à 40m / croissance rapide / durée de vie : 500 à 1000 ans / caduc - marcescent / peut se tailler
Cormier : h = 5 à 20m / croissance rapide / durée de vie : 150 ans / caduc / mellifère	Erable champêtre : h = 10 à 20m / croissance moyenne / durée de vie : 100 à 200 ans / caduc / mellifère
Erable plane : h = 15 à 35m / croissance moyenne / durée de vie : 300 à 500 ans / caduc / mellifère	Frêne commun : h = 15 à 35m / croissance lente / durée de vie : 250 ans / caduc / mellifère
Hêtre vert : h = 20 à 45m / croissance lente / durée de vie : 150 à 300 ans / persistant - marcescent /	Houx commun : h = 1 à 20m / croissance lente / durée de vie : 300 à 500 ans / persistant / mellifère / se tailler
If : h = 10 à 20 m / croissance lente / durée de vie : 1000 à 2000 ans / persistant / se tailler	Merisier : h = 15 à 20m / croissance moyenne / durée de vie : 80 à 100 ans / caduc / mellifère
Noyer commun : h = 20 à 25m / durée de vie : 150 à 160 ans	Orme champêtre : h = 20 à 35m / croissance lente / durée de vie : 400 à 500 ans / persistant - marcescent /
Peuplier blanc : h = 25 à 35m / croissance rapide / durée de vie : 100 à 400 ans / caduc /	Peuplier noir : h = 25 à 30m / croissance rapide / durée de vie : 400 ans / caduc /
Poirier commun : h = 6 à 15m / croissance lente / durée de vie : 100 à 300 ans / caduc / mellifère	Pommier commun : h = 20 à 45m / croissance rapide / durée de vie : 150 à 300 ans / caduc / mellifère
Sorbier des oiseaux : h = 15 à 20m / croissance rapide / durée de vie : 150 à 300 ans / caduc / mellifère	Saule blanc : h = 15 à 20m / croissance rapide / durée de vie : 200 ans / caduc / mellifère
Saule fragile : h = 15 à 20m / croissance rapide / durée de vie : 150 à 300 ans / caduc / mellifère	
Tilleul à grandes feuilles et Tilleul à petites feuilles : h = 20 à 30m / durée de vie : 1000 ans / caduc / mellifère / croissance lente et moyenne pour petites feuilles / se tailler	Note : <i>Le Marronnier est à éviter car de plus en plus sujet à maladies cryptogamiques</i>

ARBUSTES INTÉRESSANTS À PLANTER

Ajonc d'Europe : h = 1 à 4 m / croissance rapide /
durée de vie : 10 ans / persistant / mellifère

Aubépine (famille des cratageus) : h = 4 à 10 m /
croissance moyenne / durée de vie : 500 ans / caduc
/ mellifère / privilégier les espèces insensibles au
feu bactérien

Bourdaïne : h = 1 à 5 m / croissance rapide / durée
de vie : 30 à 50 ans / caduc / mellifère / se taille

Cassissier : h = 1 m / croissance rapide / durée de
vie : 10 ans / caduc / mellifère /

Cornouiller mâle : h = 2 à 6 m / croissance rapide /
durée de vie : 300 ans / caduc / mellifère

Cornouiller sanguin : h = 2 à 5 m / croissance rapide
/ durée de vie : 30 ans / caduc / mellifère

Epine vinette (Berberis) : h = 1 à 3 m / croissance
rapide / durée de vie : 30 ans / caduc / mellifère / se
taille

Framboisier : h = 1 à 2 m / croissance rapide /
durée de vie : 10 ans / caduc / mellifère /

Fusain d'Europe : h = 2 à 6 m / croissance rapide /
durée de vie : 50 ans / caduc / mellifère /

Groseiller à fleurs : h = 1 m / croissance lente /
durée de vie : 10 ans / caduc / mellifère /

Laurier thym : h = 1 à 2 m / croissance moyenne /
durée de vie : 80 ans / persistant

Lilas commun : h = 6 m / croissance moyenne /
durée de vie : 100 ans / caduc / mellifère / se taille

Mûrier sauvage : h = 0,5 à 1,5 m / croissance
rapide / durée de vie : 10 ans / caduc / mellifère /

Noisetier : h = 2 à 5 m / croissance rapide / durée
de vie : 80 ans / caduc / mellifère /

Néflier : h = 2 à 6 m / croissance lente / durée de
vie : 80 ans / caduc / mellifère /

Prunellier : h = 5 à 6 m / croissance rapide / durée
de vie : 80 ans / caduc / mellifère / se taille

Saule à oreillette : h = 1 à 3 m / croissance
moyenne / durée de vie : 10 ans / caduc / mellifère
/

Seringat : h = 1 à 3 m / croissance rapide / durée de
vie : 30 ans / caduc / mellifère /

Sureau noir : h = 2 à 10 m / croissance rapide /
durée de vie : 50 ans / caduc / mellifère /

Troène commun : h = 2 à 4 m / croissance moyenne
/ durée de vie : 10 ans / persistant / mellifère / se
taille

Viorne lantane : h = 1 à 3 m / croissance moyenne /
durée de vie : 30 ans / persistant / se taille

Viorne obier : h = 4 m / croissance rapide / durée
de vie : 30 ans / caduc /

Note :

*Le Buis : à éviter (invasion Pyrale et Cylindro
cladium)*

AUTRES ESSENCES CADUQUES INTÉRESSANTES

Abelia, Hibiscus, Rosiers, Spirée, Weigelia

AUTRES ESSENCES PERSISTANTES

Berberis verts, Stenophylla, Cotoneasters,
Ceanothe, Choysia, Escallonia, Osmanthus....

ESSENCES GRIMPANTES INTÉRESSANTES

Actinidae (kiwis : 1 mâle pour 7 femelles, ou
autofertiles), Aristoloche, Bignone, clématite,
glycine, hydrangéas, tecomas, vignes (muscat)...

ESSENCES SEMI-PERSISTANTES

Chèvrefeuille, Jasmin.

ESSENCES PERSISTANTES

Les lierres.



OZAS



Rédaction, conception et réalisation :
Quartier Libre, Zeppelin,
Gama environnement,
Lannoy Architecture'S

Illustrations & cartographies Quartier Libre, Zeppelin, Gama environnement, Lannoy Architecture'S

Crédits photos
Quartier Libre, Zeppelin, CC du Contynois, sauf mention contraire

