

ALLONVILLE

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION

5 – Règlement



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 18 MARS 2024

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire communal de ALLONVILLE en totalité.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

I - LES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU RNU

En principe, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ne s'applique que sur le territoire des communes non couvertes par un PLU approuvé ou par tout document d'urbanisme en tenant lieu : anciens POS rendus publics, plans de sauvegarde et de mise en valeur. L'acte approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) mettant fin à l'application du RNU, la réglementation générale s'efface devant la réglementation locale.

Néanmoins, certaines dispositions du RNU, dites d'ordre public, continuent à s'appliquer dans les territoires couverts par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu :

- « *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 R111-2 du Code de l'Urbanisme)
- « *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 R111-4 du Code de l'Urbanisme)
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le 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 R111-26 du Code de l'Urbanisme)
- « *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.* » (article R111-27 du Code de l'Urbanisme)

II - PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat.

- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement.
Néanmoins, *« lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »* (article L442-11 du Code de l'Urbanisme)
- *« Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives du droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. »* (article L410-1 du Code de l'Urbanisme)
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52.
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III - SE CONJUGENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- *« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis [...] a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique [...] »* (article L442-9 du Code de l'Urbanisme)
- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indice U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

1) Les zones Urbaines

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

- **La zone U** correspond à la partie agglomérée de la commune.

Elle apparaît selon les déclinaisons suivantes :

- **Un secteur Ua** délimite l'ensemble du tissu ancien, tandis que les quartiers d'extension plus récents se positionnent en **zonage U** strict avec une urbanisation plus aérée – à dominante pavillonnaire,
- **Un secteur Uf** abrite les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant peu de nuisances,
- **Un secteur Ut** abrite les principaux équipements de loisirs, sportifs, ludiques et de détente.

2) Les zones A Urbaniser

Elle est repérée sur les plans de zonage **par les lettres AU/AUr.**

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation, à plus ou moins long terme.

- **La zone AU** est une zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation future, non urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme ; elle sera ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du PLU conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
Elle apparaît à Allonville sous la forme **d'un secteur AUf** voué à conforter/développer les entreprises présentes en Uf.
- **La zone AUr** est une zone desservie en périphérie immédiate et en capacité suffisante par les réseaux. Elle est réservée à une urbanisation future dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme. Elle caractérise la zone d'extension à vocation principale d'habitat à Allonville.

3) Les zones Agricoles

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre A.

Équipées ou non, **les zones A** permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique, économique.

4) Les zones Naturelles

- **La zone N** regroupe les secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou bien en raison d'une exploitation forestière ou encore de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est complétée des secteurs suivants :

- **Un secteur Nj** délimite des zones de jardins où les constructions à usage d'habitation seront interdites,
- **Un secteur Nt** est voué aux activités sportives et de loisirs, à dominante naturelle.

De plus, figurent au plan :

- 1) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- 2) Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- 3) Les chemins piétonniers existants à protéger
- 4) Des cônes de vues à préserver

Les dispositions des zones urbaines sont développées au sein du titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV du présent règlement.

La vocation et les caractères de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre lui correspondant.

Chaque chapitre comporte une déclinaison en trois sections et treize articles :

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, de plantations

Le numéro de l'article est toujours précédé de l'indice de la zone où il s'applique.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Elles ne peuvent être accordées que si elles sont « *rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes* » (dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci).

L'adaptation n'est donc légale qu'à la double condition qu'elle soit indispensable pour que le projet puisse être autorisé et qu'elle soit justifiée.

Les prescriptions de l'article 1 et 2, relatives à la nature de l'occupation du sol, n'entrent pas dans le champ d'application de cette procédure.

ARTICLE V – PERMIS DE DEMOLIR

Le conseil municipal a décidé d'instituer ledit permis sur la commune.

ARTICLE VI – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme. Le Conseil Municipal a décidé d'instituer ledit droit sur la commune.

ZONES URBAINES

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ce titre s'applique à la zone urbaine du PLU, la **zone U** correspondant à la partie agglomérée de la commune :

Elle apparaît à Allonville selon les déclinaisons suivantes :

- Un **secteur Ua** délimite l'ensemble du tissu ancien,
- Tandis que les quartiers d'extension plus récents se positionnent en **zone U** strict avec une urbanisation plus aérée,
- Un **secteur Uf** abrite les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant peu de nuisances,
- Un **secteur Ut** abrite les principaux équipements sportifs, ludiques et de détente.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application du Code de l'Urbanisme :

Il pourra être imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés sur un plan en annexe les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les sous-sols
Les constructions sur tertre
Les abris fixes ou mobiles -caravanes, camping-cars, mobil-homes...- utilisés pour l'habitation.
Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que d'anciens véhicules désaffectés
L'ouverture et l'exploitation de carrières

Dispositions particulières :

En secteur Uf, sont interdits les commerces de plus de 1000m² d'emprise au sol.

ARTICLE U 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
Les constructions à usage d'activités commerciales, de services, et artisanales n'engendrant pas de nuisances pour les constructions environnantes (visuelles, sonores, olfactives...)
Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants et compatibles avec la présence des habitations
Les affouillements et exhaussements des sols s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement, de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques, ou pour créer des piscines, bassins d'agrément et mares
Le stationnement des véhicules (caravanes, camping-cars, mobil-homes) est autorisé sur propriété bâtie, s'ils sont abrités et que l'abri est fermé au moins sur 2 côtés
La création de bâtiments agricoles et industriels est autorisée dans le cadre des sièges existants
Les stations services et dépôts d'hydrocarbures liés si toutes dispositions sont prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation
Les mâts et pylônes de moins de 2m de hauteur, et ceux supérieurs à 2m nécessaires aux équipements d'infrastructures

Dispositions particulières :

En secteur Uf, sont uniquement autorisées les constructions, occupations, utilisations du sol, à vocation artisanale, industrielle, commerciale, et de service, présentant peu de nuisances.

En secteur Ut, sont uniquement autorisées les constructions, occupations, utilisations du sol, liées aux activités sportives et de loisirs, au stationnement des véhicules lié et aux équipements d'infrastructures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Si elle n'est pas réalisée à l'identique, elle devra respecter les règles édictées dans le présent Règlement.

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

Accès I

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ainsi les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

Les groupes de garages (au-delà de deux entités) individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi qu'en considération de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie II

Les différentes caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De même, elles doivent être adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et, lorsqu'elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En cas de division foncière, un seul accès sera créé depuis la voie pour desservir l'ensemble des nouveaux lots, 2 accès maximum si un bouclage est réalisé.

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

Déchets III

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment, aux prescriptions ci-après.

Eau potable **I**

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement **II**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux usées : En l'absence de réseau public, il sera réalisé un système d'assainissement individuel autonome conforme aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental. Cette installation sera conçue en vue d'un branchement ultérieur sur le réseau public si ce dernier est mis en oeuvre. Le système d'assainissement non collectif proposé par l'aménageur doit recevoir l'approbation du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues, puisard... En cas d'impossibilité avérée (pollution, cavité, perméabilité trop faible, proximité de la nappe...) possibilité d'un débit de fuite après autorisation du Service de l'eau et de l'assainissement (3 l/s/ha sauf cas particulier et jusqu'à 2 l/s) si un collecteur des eaux pluviales existe à proximité. Ce raccordement devra être conforme au Règlement du Service de l'Eau et de l'Assainissement et éviter toute stagnation des eaux pluviales.

Par ailleurs, il est interdit de combler les fossés existants, de les buser sans autorisation préalable. Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines ou à l'espace public. Il doit tenir un curage régulier du fossé pour le rétablir dans sa largeur et sa profondeur naturelles, et doit également assurer son entretien (désherbage...).

Electricité et Télécommunications **III**

Les constructions requérant une alimentation en électricité doivent obligatoirement être raccordées au réseau.

Les réseaux créés et les raccordements d'installations sur les parcelles seront réalisés en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE U 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A noter que la façade sur rue (référence) de la construction d'habitation ou à usage d'activités peut également être représentée par un pignon en cas de construction perpendiculaire à la voie de desserte.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue
- soit en retrait minimal de 3m par rapport à cet alignement ; dans ce cas, il conviendra d'assurer le maintien d'une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle.

Dans tous les cas, la **façade « sur rue »** de la construction principale se situera dans une bande de 10 mètres maximum comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue. Ce retrait pourra dans certains cas être porté à 20 mètres, dans certaines situations précises nécessaires à ce recul : topographie accidentée, présence d'un talus marqué séparant la parcelle de la route...

Dispositions particulières :

En secteur Ua, les constructions principales (façade sur rue) doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

La construction principale en retrait sera autorisée en continuité de constructions existantes elles-mêmes en retrait sur la ou les parcelle(s) latérales, avec un retrait n'excédant pas celui de la construction voisine en retrait (si les 2 constructions voisines sur les parcelles latérales sont en retrait, la façade de la nouvelle construction pourra s'aligner sur la façade de la maison existante la plus éloignée de la voie), sans jamais excéder 20 mètres de retrait par rapport à la voie.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions principales en second rang.

Un retrait compris entre 10 et 20m de l'alignement de la voie (façade principale de la maison) implique qu'une partie bâtie soit construite à l'alignement sur rue (annexe isolée ou accolée à l'habitation, ou partie du volume même de la maison, clôture).

Pour les annexes et extensions d'habitations, ces dispositions particulières ne s'appliquent pas.

En secteur Uf, les constructions (façade principale) ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue de la voie de desserte, publique ou privée, existante ou à créer, hormis dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE U 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions d'habitation seront édifiées sur une des deux limites séparatives latérales de la parcelle, ou en retrait des deux.

Les constructions d'habitation non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC - salle de bains dans la limite d'une superficie maximale de 20 m² d'emprise au sol) la distance minimum à respecter est fixée à 2m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments inférieurs à 3 mètres au faîtage du toit implantés derrière la construction principale ; pour ceux de hauteur supérieure, ils seront implantés à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières :

En secteur Ua, les constructions principales rejoindront les deux limites latérales de la parcelle, ou au moins l'une d'elle.

En secteur Uf, toute construction doit être distante des limites séparatives de 5 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE U 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit respecter un minimum de 4 mètres, y compris entre un bâtiment d'habitation et son annexe, et en secteur Uf.

ARTICLE U 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone U et secteur Ua

La hauteur des constructions devra être adaptée afin de permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les constructions voisines et sous réserve de son intégration dans le paysage.

Dans tous les cas une hauteur maximale de R + 1 + combles s'applique.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'habitat collectif, aux bâtiments d'activités autorisés dans la zone, et aux équipements publics.

Dans tous les cas, un seul niveau de comble est autorisé.

Pour toutes les annexes isolées, quelle que soit la zone où elles se trouvent, la hauteur totale en limite séparative n'excèdera pas 3 mètres.

En secteur Uf, la hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 10 mètres au faîtage par rapport au niveau naturel du terrain.

Ceci ne s'applique pas aux installations techniques de grande hauteur (silos...) sous réserve du respect des contraintes législatives en vigueur.

ARTICLE U 11

ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que les perspectives s'exercent de l'espace public comme depuis les milieux naturels ; l'objectif consiste à présenter un programme harmonieux, participant à la qualité de l'environnement et du site dans lequel il s'insère.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Volumes et terrassements

Toute construction devra proposer une réponse justifiée aux contraintes et aux caractéristiques du site dans lequel elles s'insèrent.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur tertre sont interdites.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Pignons

Les pignons des constructions individuelles ou accolées seront traités de manière à rappeler les matériaux et couleurs traditionnels au secteur (briques, pierre, ardoise, clins de bois, enduit ocre ou foncé...). Dans tous les cas, il conviendra de marier 2 tonalités différentes, qu'elles soient constituées du matériau ou du ton.

Constructions à usage d'habitation

1. Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent s'harmoniser avec l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les toitures des constructions principales nouvelles seront obligatoirement à deux versants, et leur pente respectera un angle de 40°/45° minimum comptés par rapport à l'horizontale. Les toits à la Mansart restent autorisés. Les toitures-terrasses sont autorisées, mais en secteur Ua uniquement si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les extensions des habitations.

Pour ces dernières, un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement immédiat.

En secteur Ua, dans le cas d'habitations joignant les deux limites séparatives, l'agrandissement d'une construction en façade arrière autorise une pente respectant un angle de 25° minimum comptés par rapport à l'horizontale pour créer un pan de toiture arrière unique (construction principale et extension).

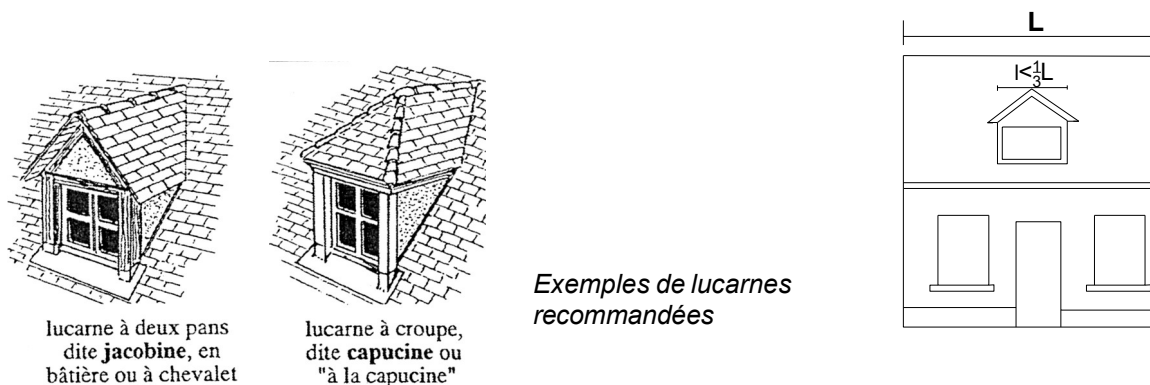
2. Matériaux de couverture

Seuls sont autorisés les matériaux ou couleurs s'apparentant à la tuile, à l'ardoise, et au zinc.

L'emploi de tôles métalliques brillantes est interdit, ainsi que les plaques translucides, et tous matériaux hétéroclites.

3. Ouvertures en toiture

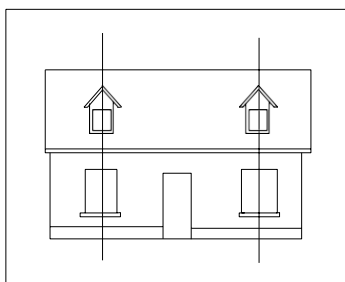
Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
L'emploi des lucarnes est recommandé. Les lucarnes rampantes à jouées verticales sont autorisées si leur longueur, par addition de toutes les sections, n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture.



Les lucarnes rampantes à jouées inclinées ou courbes et les "chiens-assis" sont interdits.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture.

Toutes les ouvertures devront être de préférence axées sur les ouvertures des étages inférieurs



4. Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique et/ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre, clins de bois, enduit de teinte plus soutenue par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Pour toutes les façades, l'emploi du blanc pur est interdit.

Dans le cas de réalisation d'un soubassement celui-ci devra être réalisé sur tout le pourtour de la maison, il devra en outre, descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.

L'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

Sont interdits, les imitations de matériaux (ex. les pans de fausses briques. La brique de parement reste, elle, autorisée), les placages de matériaux (ex. carrelage), les éléments en verre fumé, plaques translucides, tôles...

Les briques seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge) et/ou grises.

Les briques jaunes, flammées sont interdites (hormis pour l'extension d'un volume existant où elles sont déjà présentes, et à condition d'être intégrées par touches ponctuelles).

Les ouvertures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'aspect général de la façade (harmonisation de la taille comme des largeurs des baies, composition d'ensemble, rythme des percements sur la façade, etc...).

En secteur Ua

- Les portes d'entrée, en cas de rénovation de construction ancienne, seront de type traditionnel, comportant éventuellement une partie supérieure vitrée
- Les accès cochers font partie d'un patrimoine architectural local : ils doivent dans toute la mesure du possible être conservés
- Pour les portes cochères, et les portes de garage, toute transformation/tout changement doit rechercher l'harmonisation esthétique d'ensemble de la façade. Y compris dans la création, les battants doivent s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle, dans le domaine privé.

Pour l'ensemble des portes, le blanc est interdit.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits. Si pour des raisons techniques, ils ne peuvent être placés à l'intérieur, ils ne devront pas être saillants et seront dissimulés derrière un lambrequin. Le volet roulant devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade.

L'emploi des châssis de fenêtre en composante plastique devra s'harmoniser avec les façades de la construction (section fine, couleur, ...) et pourra être interdit si l'intérêt du bâtiment le justifie.

Une attention particulière doit être portée aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On préférera les enseignes peintes aux caissons lumineux.

Dispositions particulières

Compte tenu de la forte représentation de la brique dans les bâtisses situées **en secteur Ua** ce matériau devra apparaître dans toute nouvelle construction quelle que soit la forme choisie (soubassement, chaîne d'angle, parement d'ouverture... ou totalité de la construction).

5. Cas particuliers

Dans le cas de certaines réalisations (vérandas, capteurs solaires, technologies liées aux économies d'énergie présentes et à venir – isolation thermique par l'extérieur, volets roulants solaires etc...) les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (utilisation d'un matériau transparent en couverture, pente de toit, encastrement des volets roulants, préservation de la brique...), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé, à l'exclusion de toutes plaques ondulées.

Les antennes paraboliques devront être le moins visible possible depuis la voie publique (installées prioritairement en façade arrière). Les antennes paraboliques de couleur blanc pur sont proscrites, elles seront de la même couleur que leur support. L'installation d'une antenne parabolique de diamètre supérieur à 1 mètre doit faire l'objet d'une déclaration de travaux.

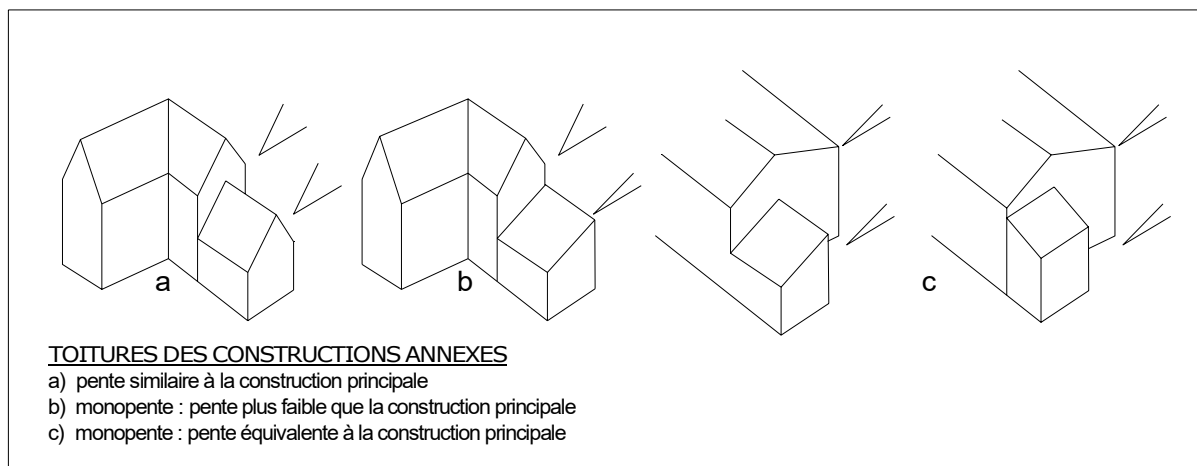
Les souches de cheminées seront enduites ou en briques, avec une hauteur n'excédant pas 50 cm du faîtage.

Tous les conduits de cheminée seront placés en pignons ou façade arrière.

1. Toitures

Pour les annexes isolées, ou accolées à l'habitation, les toitures doivent s'harmoniser avec celle du bâtiment principal. Une toiture double pan sur une annexe accolée à l'habitation sera de préférence similaire à celle de la construction principale.

Pour les abris de jardins et les bûchers : les pentes de toitures ne sont pas réglementées.

**2. Couvertures**

La couverture des constructions annexes doit respecter l'aspect de celle de la construction principale.

3. Ouvertures en toitures

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

4. Façades, matériaux, ouvertures en façades

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

Les annexes seront réalisées avec des matériaux et des couleurs s'harmonisant à ceux de la construction principale.

**Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone (secteur Uf compris)
et équipements publics****1. Toitures**

Il n'est pas fixé de pente minimale.

2. Couvertures

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate.
L'emploi du zinc est admis.

3. Façades, matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques ou d'éléments béton colorés est autorisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les volumes des bâtiments, leurs couleurs, doivent s'harmoniser avec le contexte existant. Les bardages métalliques ou d'éléments béton colorés, les clins de bois seront à privilégier... sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Les tonalités de gris doivent être favorisées ; dans tous les cas le blanc est interdit.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'intégrer dans l'environnement.

Clôtures **IV**

Les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent ainsi tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

Les dispositions suivantes ne concernent pas l'entretien des clôtures existantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit. Les clôtures en plaques de béton sont également interdites.

1. Clôtures sur rue

A chaque fois qu'un projet de construction comportera un espace non bâti contigu à la voie publique, un aménagement approprié devra permettre d'identifier clairement la limite entre le domaine public et la parcelle privée.

Cette limite pourra être constituée d'une clôture d'une hauteur comprise entre 0.50 à 2m ou d'un aménagement paysager constitué d'essences végétales locales. Dans ce second cas, la limite parcellaire devra être maintenue à l'aide d'un bordurage.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et les clôtures voisines.

La clôture peut être minérale et/ou végétale doublée ou non d'un grillage. L'emploi d'un grillage mou ou rigide, seul, est interdit.

En secteur Ua, que la construction principale se situe partiellement à l'alignement de la rue, ou en retrait, la clôture sera obligatoire, et minérale en totalité ou en partie (mur, ou mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0.50 à 2 m) afin d'assurer une continuité visuelle sur rue entre les deux limites latérales.

En secteur Uf, les clôtures doivent être constituées d'un grillage rigide doublé ou non de haies vives d'essences locales. L'installation d'enseignes est soumise à déclaration.

2. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un mur plein ou d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. En soubassement de ce dernier, une seule plaque de béton d'une hauteur visible maximum de 50 cm peut être autorisée.

La hauteur des clôtures, minérales ou végétales, ne doit pas excéder 2.00 mètres.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Les clôtures en limites séparatives visibles depuis l'espace public devront être en harmonie avec les clôtures sur rue.

Dispositions particulières en secteur Ua.

Pour toutes les clôtures (sur rue, en limites séparatives latérales et de fonds de parcelles), l'emploi de matériaux d'aspect plastique est interdit, quelle que soit la couleur.

ARTICLE U 12

STATIONNEMENT

Les exigences de stationnement concernent les constructions neuves et créations de nouveaux logements par changement d'affectation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé les stationnements suivants :

- * pour les logements construits individuellement et accolés : deux places de stationnement par logement ;
- * pour les immeubles d'habitation : deux places de stationnement par logement pour les véhicules, et une place de stationnement-vélo pour deux logements ;
- * pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement ;
- * pour les hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre ;
- * pour l'accueil « évènementiel » privé, le stationnement des véhicules doit être assuré en domaine privatif lors des manifestations ;
- * pour les immeubles de bureaux : un nombre de stationnements véhiculaires et vélos correspondant aux besoins nouveaux engendrés par ces constructions.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'assumer le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement manquantes, ou de participer à la réalisation de stationnements publics proportionnellement au nombre de places qu'il ne peut aménager, dans les conditions fixées par les articles R 332.17 et R 332.23 du Code de l'Urbanisme.

Des constructions ou établissements non nommés peuvent être assimilés aux établissements susvisés par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

En secteur Uf, pour toute construction ou toute extension, doivent être réalisées les places de stationnement correspondant aux besoins nouveaux engendrés par ces constructions ou extensions, pour les véhicules comme les vélos.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés : 1 place par logement.

Les aires de stationnement collectives supérieures à 10 emplacements devront être particulièrement soignées et paysagées.

Espaces boisés – Paysage

Tous les boisements présents sur le territoire doivent être conservés, préservés, entretenus (taille, élagage), quelles que soient leurs formes – haies, bosquets, bois... Seule une dangerosité ou une contrainte avérée peut amener à une coupe, après accord de la mairie. Ne sont pas concernés les espaces boisés soumis à gestion forestière/exploitation.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du Code de l'Urbanisme et non soumis à un autre régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Espaces libres et plantations

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardin d'agrément.

Par ailleurs, sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espace planté, perméable.

De même, est prescrite la plantation d'au moins un arbre ou arbuste par unité de 100 m² de terrain non construit.

Le traitement des surfaces plantées doit s'inspirer des essences locales variées dont la liste est annexée.

Les plantations existantes de qualité doivent dans la mesure du possible être conservées.

Les aires d'activités artisanales, industrielles et commerciales doivent proposer un aménagement paysager spécifique afin d'offrir un environnement qualitatif ; une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espace planté, perméable.

Les citernes doivent être enterrées ou intégrées dans des bâtiments. En cas d'impossibilité technique prouvée, elles doivent être dissimulées à la vue, à l'aide d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

ZONE A URBANISER

TITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone naturelle non équipée, destinée à des urbanisations futures organisées. Il convient par conséquent, d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendraient celle-ci plus difficile.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, cette zone sera ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du PLU.

Elle apparaît à Allonville sous la forme d'un **secteur AUf** (soumis à Modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation donc, et réglementé lors de cette procédure), à vocation artisanale, industrielle, commerciale, de logistique, de service, offrant peu de nuisances et destiné à conforter/développer les entreprises présentes dans le secteur Uf contigu.

Elle apparaît également dans la commune sous la forme d'**une sous-zone AUr**, à vocation principale d'habitat, desservie en périphérie immédiate et en capacité suffisante par les réseaux ; peuvent y être autorisées les constructions faisant l'objet d'un programme d'ensemble, sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires.

Des opérations d'aménagement ou de construction peuvent d'ores et déjà être autorisées, **dans tout ou partie de la zone**, dès lors qu'elles sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et qu'elles répondent aux conditions définies au sein du présent règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUr

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôts
Les constructions liées à l'activité agricole, et forestière
Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
Les abris fixes ou mobiles -caravanes, camping-cars, mobil-homes...- utilisés pour l'habitation
Les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain
Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement et aux paysages
L'ouverture et l'exploitation de carrières
Les constructions sur tertre.

ARTICLE AUr 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions émanant du SCOT¹ s'appliquent ; sont ainsi demandées au sein de la zone d'extension : une densité brute minimale de 15 logements à l'hectare, et une taille **moyenne** maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire de 600 m², et une proportion maximale de 70 % pour l'habitat pavillonnaire (et donc au moins 30% d'habitat accolé/habitat intermédiaire/petits collectifs...).

Bien que non soumise à quota, la municipalité souhaite poursuivre l'accueil de logements sociaux, et impose un minimum de 30% de logements en « accession sociale » sur la totalité de la zone AUr.
Le PLH demande également la production de 8 logements locatifs sociaux sur la période de référence.

De plus y seront imposées des techniques de construction et des aménagements liés à la préservation du climat, de la qualité de l'air, et aux économies d'énergie (isolation des constructions, installation de panneaux solaires, recueil des eaux de pluie, plantations pour l'ombrage, espaces perméables pour l'infiltration...), tant sur le domaine privé que public, en adoptant au moins un principe, et si possible en en conjuguant plusieurs.

Tous les aménagements et constructions devront respecter les principes exposés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les affouillements et exhaussements des sols sont acceptés uniquement pour création de piscines, bassins d'agrément, et caves étanches et sous-sols à condition qu'ils n'aient pas d'accès extérieur

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou qui sont compatibles avec la présence des habitations

Les commerces de moins de 1000m² de surface de vente conformément aux prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs du schéma de cohérence territoriale du Grand Amiénois

Le stationnement des véhicules caravanes/camping-cars/mobil-homes est autorisé sur propriété bâtie, s'il est abrité et que l'abri est fermé au moins sur 2 côtés

Les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain si elles sont à usage public

¹ Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT du Grand-Amiénois, document arrêté lors du Comité syndical du 20/04/12

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 3

ACCES ET VOIRIE

Accès I

Pour être constructible au sens de l'article 2, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, en particulier des voies permettant l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Le long de la rue de la Terrière, il conviendra de minimiser au maximum le nombre d'accès aux constructions, et de préserver les arbres remarquables ; les grouper si possible, apparaît approprié.

Voirie II

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée autres que celles déterminées dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Les voies se terminant en impasse temporairement doivent être aménagées de telle sorte que tous véhicules (de secours, de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

Tous les cheminements doux abordant la zone, quelles que soient leurs formes, doivent se poursuivre à l'intérieur de celle-ci.

Un mail planté (d'essences variées) ponctuera la zone, en connexion directe avec la place de la Mare, qui poursuivra la charpente d'espaces publics présente dans le village ; il alliera différentes fonctions, promenade, paysagement, gestion des eaux pluviales de l'espace public, connexion écologique...

Déchets III

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

ARTICLE AUr 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable I

Toute construction requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A - Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, après avoir subi un éventuel pré-traitement si la législation l'exige.

Toute construction doit se conformer aux prescriptions d'assainissement en vigueur sur la commune.

B - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le réseau public unitaire d'assainissement ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

Les eaux pluviales recueillies directement sur la parcelle devront être intégralement gérées et infiltrées in situ. La gestion des eaux pluviales doit être garantie par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, de l'aménageur ou du lotisseur devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Electricité - Téléphone - Réseaux**IV**

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE AUr 5**SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Non réglementé

ARTICLE AUr 6**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Rue de la Terrière, les volumes bâtis seront alignés entre eux, avec l'implantation nécessaire pour préserver les arbres présents le long de la voie (dans un futur domaine public) et soulignant la perspective de la rue.

Au sein de la zone, les façades sur rue des constructions d'habitation seront implantées dans une bande constructible de 3 à 10 mètres de profondeur comptés par rapport à l'alignement de la voie d'accès.

Les dispositions de l'article AUr 6 ne s'appliquent pas aux :

- annexes et extensions qui respecteront tout de même le recul minimal de 6 mètres par rapport à la voie
- équipements d'infrastructure qui se positionneront à l'alignement de la voie ou en retrait minimal de 80 cm par rapport à celle-ci.

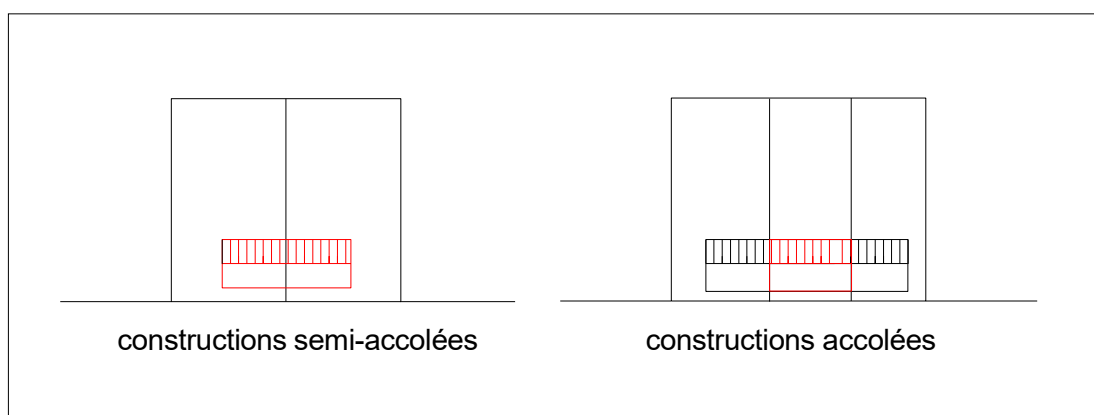
² Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT du Grand-Amiénois, document arrêté lors du Comité syndical du 20/04/12

ARTICLE AUr 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites séparatives.

Le long de la rue de la Terrière, un bâti sera développé, en arrière de l'alignement d'arbres accompagnant l'espace public : il se présentera sous la forme d'un habitat accolé (ou intermédiaire) de 2 ou 3 maisons maximum, formant des volumes bâtis alignés entre eux.



Les équipements d'infrastructure devront s'implanter en limite de parcelle ou dans un retrait de 80 cm minimum par rapport à celle-ci.

ARTICLE AUr 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit être de 4m minimum, y compris entre un bâtiment d'habitation et son annexe.

ARTICLE AUr 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

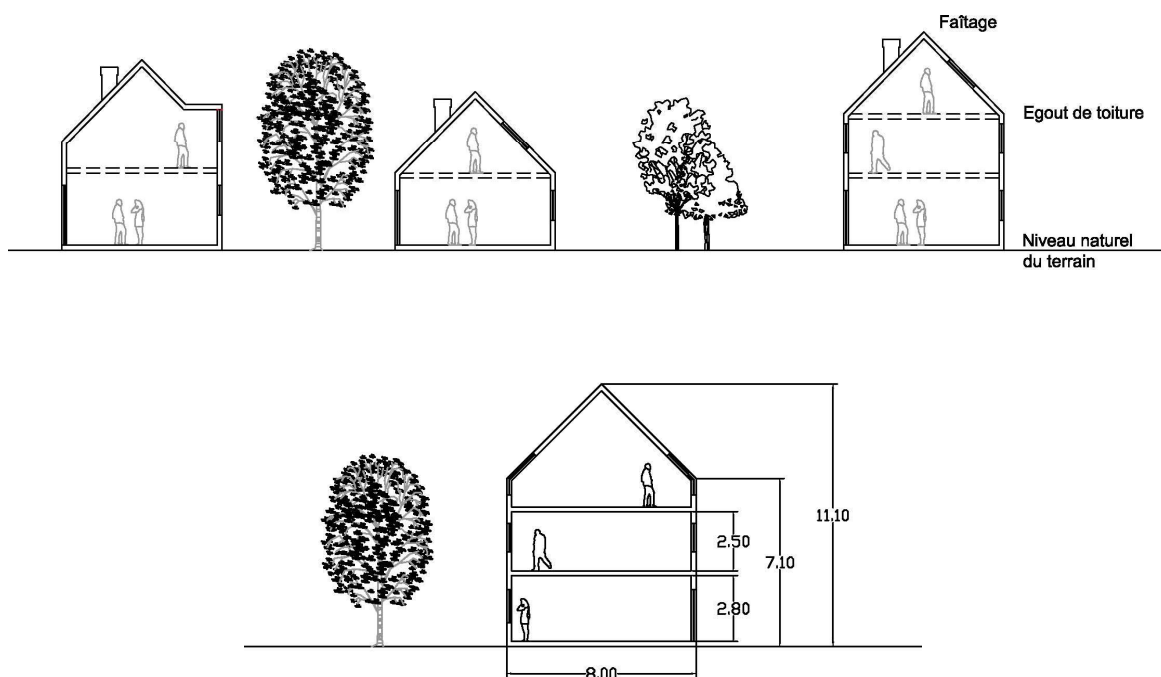
ARTICLE AUr 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est à mesurer du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction à l'égout de toiture ou au faîtage.

➤ **Pour les habitations, extensions, annexes accolées, et les équipements :**

Le rez-de-chaussée sera au maximum surmonté d'un étage droit et d'un niveau de combles aménageables. La hauteur totale de la construction ne peut en aucun cas dépasser 12 mètres.



La façade bâtie, rue de la Terrière, sera composée d'un rez-de-chaussée + 1 étage droit + combles (avec ou sans encuvement).

➤ **Pour les annexes isolées :**

La hauteur totale maximale est fixée à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE AUr 11

ASPECT EXTERIEUR

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

En outre, tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

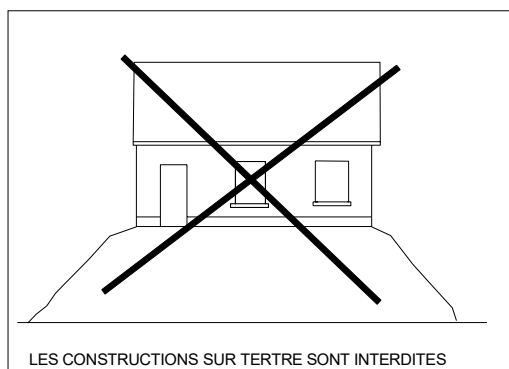
Les prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que les perspectives s'exercent de l'espace public comme depuis les milieux naturels ; l'objectif consiste à présenter un programme harmonieux, participant à la qualité de l'environnement et du site dans lequel il s'insère.

Les techniques de construction à vocation écologique (solaire, géothermie, isolation...) seront fortement encouragées, et celles non prises en compte dans le présent règlement seront acceptées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Matériaux

Les dispositions suivantes font aussi bien référence aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

Les constructions sur tertre sont interdites.



Pignons

A moins qu'ils ne soient sombres (entièrement en briques de teinte traditionnelle par exemple), les pignons des habitations (et extensions, et annexes accolées) ne présentant qu'une seule teinte sont interdits.

Dans tous les cas, le blanc pur y est interdit.

Constructions à usage d'habitation, extensions, annexes et constructions à usage d'activités

1. Toitures

➤ Pour les habitations :

- Hormis dans le cas des toitures-terrasses, les toitures respecteront une inclinaison comprise entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale.
- Lorsque les maisons sont accolées, leurs pentes de toit doivent être identiques.
- Pour les maisons positionnées en frange Est de zone, et rue de la Terrière, les pentes de toit respecteront un angle de 45°, les toits-terrasses seront interdits, et ces toitures seront d'aspect ardoises naturelles ou artificielles ou tuiles ardoisées.

2. Matériaux de couverture

Sont interdites les teintes autres que :

- anthracite, gris, s'apparentant à l'ardoise
- rouge, orangé, s'apparentant aux tuiles traditionnelles.

Sont également interdites :

- les tôles visibles ou matériaux similaires (le zinc et les tôles à joint debout restent autorisés)
- les plaques translucides
- les couvertures brillantes et/ou vernies.

La couverture des extensions, des constructions annexes accolées et des annexes isolées doit présenter la même teinte que celle de la construction principale.

Les toitures-terrasses seront quant à elles végétalisées, ou sombres, ou d'aspect bois.

3. Ouvertures en toiture

L'emploi des lucarnes est recommandé. Leur longueur cumulée, par addition de toutes les sections, ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

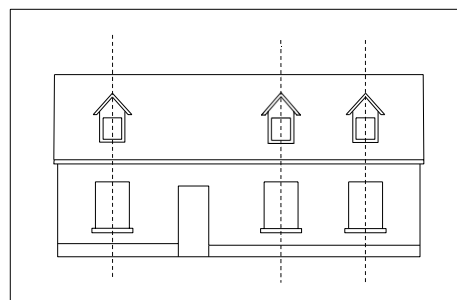
Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades. Elles devront être axées/alignées sur les ouvertures de l'étage inférieur.



lucarne à deux pans
dite **jacobine**, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite **capucine** ou
"à la capucine"



Types de lucarnes recommandées

4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas, de toits-terrasses, ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, teintes et pente de toit etc...).

Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé, à l'exclusion de toutes plaques ondulées.

Les antennes paraboliques devront être le moins visible possible depuis la voie publique, et adopter une couleur en harmonie avec leur support.

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

Sont interdits pour les habitations et les extensions :

- l'emploi à nu de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.)
- l'emploi de matériaux brillants
- les briques jaunes, léopard, flammées ou saumonées
- l'emploi de tôles ondulées
- les plaquages de matériaux
- les plaques d'aspect métallique (l'aspect zinc reste autorisé)

Les teintes des constructions devront favoriser leur intégration dans l'environnement.

En dehors des constructions totalement en briques, les variations de teintes et/ou de matériaux doivent être privilégiées sur une même construction (exemple réalisation d'un soubassement, variation de couleurs etc...).

Par souci d'intégration dans son environnement et d'harmonie, la façade bâtie exposée rue de la Terrière (ainsi que les pignons) sera rythmée par la brique d'aspect traditionnel, qui sera majoritairement représentée (> à 75% de la surface de ces façades).

Les souches de cheminées seront enduites ou en briques, avec une hauteur n'excédant pas 50 cm du faîtage.

Tous les conduits de cheminée seront placés en pignons ou façade arrière.

Les coffres apparents en saillie extérieure des volets roulants sont interdits. Le volet roulant devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade.

Les portes d'entrée et les portes de garage doivent s'harmoniser esthétiquement avec la façade de la construction. Pour les portes de garage et les portails, les battants doivent s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle, dans le domaine privé.

Pour l'ensemble des portes, le blanc est interdit.

Clôtures **II**

Les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés, au départ, à être enduits
- l'emploi de matériaux de récupération non prévus pour cet usage
- l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates entre eux
- les clôtures de plus de 2 mètres de hauteur
- les clôtures entièrement de composante plastique.

1. Clôtures sur rue

Les clôtures seront composées :

- Soit d'une haie vive dense d'essences variées, doublée ou non d'un grillage
- Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 40 cm et 1m, surmonté ou non d'une lisse, doublé ou non d'une haie.

Ces éléments peuvent être employés conjointement.

Toutefois, pour les lotissements et ensembles de construction faisant l'objet d'un permis d'aménagement groupé, d'autres dispositions peuvent être admises (prise en compte des compteurs EDF/GDF, boîtes aux lettres) dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles.

En l'absence de clôture du terrain, un soin particulier devra être porté à l'espace resté libre entre la voirie et la construction. Le sol restera majoritairement perméable et fera l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Le choix des végétaux sera effectué parmi les essences locales (liste annexée).

2. Clôtures en limites séparatives latérales et de fonds de parcelles

Les clôtures seront constituées :

- d'une haie vive d'essences variées, doublée ou non d'un grillage (composition conseillée afin de permettre la circulation de la petite faune sauvage de jardins)
- et/ou d'un muret d'une hauteur maximale d'1,20 m, surmonté ou non d'une lisse
- et/ou de palissades en bois
- une plaque de béton en soubassement, d'une hauteur de 40 cms visible au maximum.

Ces éléments peuvent être employés conjointement.

Les portails à battants s'ouvriront vers l'intérieur de la parcelle.

Si la construction est en retrait de rue, les clôtures en limites séparatives, visibles depuis l'espace public, présenteront un traitement harmonieux avec la clôture en façade sur rue.

Pour le mail planté qui sera créé au sein de la zone, et les pourtours de la zone, 5 essences végétales différentes au moins seront employées, avec un panachage de couleurs, créant des linéaires harmonieux entre eux, mais de vocabulaire champêtre et animé.

ARTICLE AUr 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré à l'intérieur de la parcelle.

Il est exigé de réaliser au minimum :

- pour les logements individuels et accolés : deux places par logement,
- pour les logements collectifs, les logements sociaux, les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place par logement ;

De plus, une aire de stationnement couverte sera créée pour les véhicules à deux roues, intégrée aux opérations de logements collectifs et/ou sociaux.

Dans le cadre d'un permis d'aménager, une place de stationnement « visiteur » sera envisagée sur l'espace public, par habitation créée.

Espaces boisés – Paysage I

Tous les boisements présents sur le territoire doivent être conservés, préservés, entretenus (taille, élagage), quelles que soient leurs formes – haies, bosquets, bois... Seule une dangerosité ou une contrainte avérée peut amener à une coupe, après accord de la mairie. Ne sont pas concernés les espaces boisés soumis à gestion forestière/exploitation.

Les arbres remarquables présents dans la zone doivent être conservés, et l'aménagement d'ensemble s'adapter à leur présence, dans la mesure où ils ne présentent aucune dangerosité ; il en est de même pour ceux qui bordent la zone rue de la Terrière.

Espaces libres et plantations II

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces perméables.

Pour l'habitat individuel, un coefficient d'espace perméable est fixé à 25 % minimum de la superficie de la parcelle, et 15% minimum pour l'habitat collectif.

Les aires d'activités doivent proposer un aménagement paysager spécifique afin d'offrir un environnement qualitatif ; une superficie au moins égale à 15% de la surface totale doit être aménagée en espace perméable.

Les citernes, cuves, et autres installations apparentées liées à la production d'énergie doivent être dissimulées à la vue.

Le mail envisagé alliera différentes fonctions, promenade/cheminement doux, paysagement, gestion des eaux pluviales, continuité écologique... et l'agrément végétal y sera varié. Les noues seront sécurisées et paysagées.

Les aires de stationnement « visiteurs » seront paysagées à partir de 3 véhicules admissibles.

Les limites de la zone devront être plantées à l'aide d'essences végétales prioritairement locales, utilisées en panachage, et de couleurs variées.

ZONES AGRICOLES

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend des terrains, équipés ou non, protégés par le Plan Local d'Urbanisme en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les terrains situés en zone A sont inconstructibles. Les constructions et installations susceptibles d'y être autorisées sont directement liées à l'activité qui s'y développe.

La zone A comprend les terrains protégés par le P.L.U. du fait de leur valeur agricole.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme

Il sera imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés sur un plan en annexe les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés inscrits au P.L.U. sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite.

Les espaces boisés indiqués sur le plan de zonage comme devant être créés, doivent l'être effectivement dès la mise en œuvre d'une opération dans tout ou partie de la zone concernée.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit -constructions, installations et aménagements- hormis ceux autorisés à l'article 2.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

Sont autorisés les constructions, installations et aménagements à condition d'être liés à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions « des habitations existantes à la date d'approbation du PLU » sont autorisées si leur superficie est inférieure à 40 m² d'emprise au sol (la référence étant la somme des extensions réalisées sur l'unité foncière depuis l'approbation du PLU).

Même règle pour les annexes d'habitation.

Les changements de destination des bâtiments d'exploitation agricole sont autorisés à condition de s'inscrire dans le cadre d'une diversification des exploitations (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, points de vente à la ferme...), qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie agricole, et qu'elle soit réalisée dans le prolongement de l'activité agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, à condition :

- qu'elle respecte les prescriptions définies dans le présent règlement, excepté les articles 6, 7 et 8
- et qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Accès I

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 fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou judiciaire ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie II

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

Les chemins et sentiers repérés aux documents graphiques au titre des articles L 123-1-6° et R 123-18-2° sont soit à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales, soit à créer.

Déchets III

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

ARTICLE A 4

DESSERTER PAR LES RESEAUX

Eau potable I

Toute construction à usage d'habitation ou d'exploitation agricole 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 réglementation en vigueur.

Assainissement II

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les servitudes d'écoulement d'eaux pluviales existantes doivent être maintenues.

L'écoulement des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

Le propriétaire doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

ARTICLE A 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe des voies.

Des adaptations peuvent être autorisées par rapport à ce précédent recul en cas d'extension d'un bâtiment ou d'une installation existants en cas d'absolue nécessité.

Les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation ne peuvent être implantées à moins de 20 mètres de l'axe des voies.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions autorisées seront implantées par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur de la façade faisant vis-à-vis à la limite avec un minimum de 5 mètres.

Les extensions et annexes aux bâtiments à usage d'habitation doivent être implantées à 80 centimètres au moins des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE A 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles A6, A7 et A8.

ARTICLE A 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être adaptée afin de permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les éventuelles constructions voisines et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Un seul niveau de combles est autorisé.

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, leur hauteur n'excèdera pas celle de la construction d'origine.

Pour les annexes d'habitations, leur hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments à usage d'activités autorisés, la hauteur maximum au faîtage est fixée à 18 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à certaines installations techniques de grande hauteur, ponctuelles, et pouvant être nécessaires à l'activité (silo, cheminée...), sous réserve de ne pas créer de nuisances pour les constructions environnantes, et de respecter les contraintes mentionnées dans les autres articles.

Les équipements d'infrastructure pourront également être dispensés du respect de ces règles de hauteur.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables*.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que visible de l'espace public comme depuis les milieux naturels, ce afin de présenter un environnement qualitatif, compte tenu notamment de la richesse et de la diversité du site.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et leur assurer une perception discrète dans le paysage.

Pour les bâtiments à usage d'activités **I**

L'emploi de tôles métalliques non peintes, non laquées et de tout matériau brillant est interdit.

L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques ou de plaques ciment est autorisé.

L'emploi de couleurs sombres et d'aspect mat est imposé ; les bardages bois sont autorisés.

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les bâtiments à usage d'activités autorisés dans la zone.

Les toitures des bâtiments doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les toitures des constructions existantes.

Pour les constructions à usage d'habitation **II**

La réglementation est identique à celle de la zone U – article U11.

Clôtures **III**

Elles ne répondent pas uniquement à la volonté de clore un terrain, elles contribuent également à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère des opérations. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines et existantes. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Pour les clôtures, seuls sont autorisés les haies vives d'essences locales, le bois, le fil barbelé et le grillage.

Pour parquer des animaux, la réalisation d'une double clôture est obligatoire.

Postes électriques, réseaux, divers équipements **V**

Les réseaux électriques et téléphone doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques doivent s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

ARTICLE A 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et à l'intérieur des propriétés.

Espaces boisés – Paysage I

Tout déboisement est interdit s'il n'est pas accompagné de mesures compensatoires sur le territoire communal (équivalentes en surface et en qualité d'essences) ; en cas de déboisement sur le site du siège d'exploitation (afin d'assurer la pérennité de celui-ci, et de répondre à une volonté de développement), la conservation d'une frange boisée en périphérie de parcelle (accueillant le projet) est obligatoire.

Ne sont pas concernés par ces dispositions, les espaces boisés soumis à gestion forestière/exploitation.

Tous les talus en friche et/ou boisés, ainsi que les haies, présents sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune) et paysager.

Espaces libres et plantations II

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement ou à l'activité agricole doivent être entretenues.

Les traitements de ces surfaces plantées devront utiliser des essences locales.

Les citernes doivent être enterrées ou intégrées dans des bâtiments, sauf impossibilité technique prouvée et dans ce cas elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N (naturelle et forestière) est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage ou des éléments naturels qui le composent, ou exclues en fonction de risques naturels (inondation, ruissellement...).

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

Elle est complétée à Allonville de :

- Un **secteur Nj** qui délimite les espaces de jardins où les constructions à usage d'habitation sont interdites,
- Un **secteur Nt** voué aux activités sportives et de loisirs qui ne doit pas accueillir de nouvelles constructions.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit.

En secteur Nt, toute nouvelle construction est interdite

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article [L525-1](#) du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L151-11](#), [L151-12](#) et [L151-13](#) du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Pour toutes les situations suivantes (extensions des habitations existantes ou annexes) le seuil maximal de 40m² d'emprise au sol évoqué fait référence à la somme des extensions réalisées sur l'unité foncière depuis l'approbation du PLU, ou à la somme des annexes réalisées sur l'unité foncière depuis l'approbation du PLU.

Les extensions « des habitations existantes à la date d'approbation du PLU », d'une superficie inférieure à 40 m² d'emprise au sol,

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils s'inscrivent dans des travaux de stabilisation du sol participant objectivement à la qualité des lieux et du paysage et dont l'objectif vise à la protection ou la conservation des lieux

Les abris pour animaux ouverts et fermés d'une surface cumulée inférieure à 40 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Dispositions particulières :

En secteur Nj, sont uniquement autorisées les constructions, occupations ou utilisations du sol à vocation de serres, annexes, dépendances, remises et abris, d'une surface cumulée de 40 m² maximum d'emprise au sol tous éléments confondus par unité foncière ; ces constructions autorisées seront desservies par la parcelle bâtie qu'elles jouxtent et complètent.

En secteur Nt, sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol liées aux pratiques sportives et de loisirs (terrain de football, terrain multisports, agrès...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3

ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable I

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Assainissement II

1 Eaux usées

En l'absence de réseau public, il sera réalisé un système d'assainissement individuel autonome conforme aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental. Cette installation sera conçue en vue d'un branchement ultérieur sur le réseau public si ce dernier est mis en oeuvre. Le système d'assainissement non collectif proposé par l'aménageur doit recevoir l'approbation du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

2 Eaux pluviales

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues, puisard... En cas d'impossibilité avérée (pollution, cavité, perméabilité trop faible, proximité de la nappe...) possibilité d'un débit de fuite après autorisation du Service de l'eau et de l'assainissement (3 l/s/ha sauf cas particulier et jusqu'à 2 l/s) si un collecteur des eaux pluviales existe à proximité. Ce raccordement devra être conforme au Règlement du Service de l'Eau et de l'Assainissement et éviter toute stagnation des eaux pluviales.

3 Préservation des fossés

Il est interdit de combler ou de buser les fossés existants.

Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines.

ARTICLE N 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres des voies existantes ou à créer. Cette distance est calculée par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

Un retrait inférieur est possible pour permettre l'implantation en continuité avec une construction existante en bon état.

Les extensions et annexes des constructions d'habitation seront implantées dans une bande de 30m de profondeur maximum par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions autorisées (extensions et annexes aux bâtiments d'habitation comprises) doivent être implantées à 80 centimètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE N 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent

ARTICLE N 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles N6, N7 et N8.

ARTICLE N 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 3.50 mètres à l'égout de toiture.

Dans le **secteur Nj**, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 4 mètres au faîtage.

P.L.U. de la commune de ALLONVILLE - REGLEMENT

ATELIER GEO – 06 64 73 95 58

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables*.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que visible de l'espace public comme depuis les milieux naturels, ce afin de présenter un environnement qualitatif, compte tenu notamment de la qualité du site et de la vocation de détente et de loisirs des lieux.

Volumes et terrassements **I**

Les constructions autorisées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

Pourront être autorisés les terrassements liés à un permis de construire visant à niveler un terrain s'ils ont pour effet de diminuer l'impact visuel du bâtiment.

Toitures, couvertures et ouvertures en toiture **II**

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé ; les "chiens-assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux de couverture :

Tout corps de bâtiment autorisé doit être couvert par une toiture s'insérant correctement dans son environnement bâti et naturel, en relation avec les toitures des éventuelles constructions existantes. L'emploi de tôles métalliques peintes ou non, et de tout matériau brillant est interdit.

Pour les abris ouverts ou fermés inférieurs à 40 m² d'emprise au sol, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Façades, matériaux, ouvertures en façades **III**

L'unité d'aspect des constructions autorisées doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (briques, briques/pierres, bois) mais s'harmonisant entre eux.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc...) est interdit.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

L'emploi du bois en habillage extérieur est imposé pour les abris ouverts ou fermés inférieurs à 40m² d'emprise au sol. Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Sont interdits : les imitations de matériaux telles que la fausse pierre, les faux pans de bois, les placages de briques et de matériaux tels que le carrelage. Tout élément en verre fumé sont également interdits.

Doivent être utilisés des couleurs et des matériaux en harmonie avec les bâtiments existants et l'environnement naturel.

Clôtures **IV**

Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des éventuelles clôtures voisines.

Les clôtures des différentes limites (sur rue, séparatives latérales et de fonds de parcelles) doivent être réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbustes éventuellement doublés de grillage. La création de clôtures minérales est donc interdite afin de préserver le caractère naturel des lieux.

Pour les essences recommandées, il convient de se reporter à la liste fournie en annexe.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdits.

Postes électriques, réseaux et équipements divers **VI**

Les réseaux électriques basse tension et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques doivent être disposées le plus discrètement possible, afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public comme des espaces naturels.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques doivent s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

ARTICLE N 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, et à l'intérieur des propriétés privées.

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés – Paysage **I**

Tous les boisements présents sur le territoire doivent être conservés, préservés, entretenus (taille, élagage), quelles que soient leurs formes – haies, bosquets, bois... Seule une dangerosité ou une contrainte avérée peut amener à une coupe, après accord de la mairie. Ne sont pas concernés les espaces boisés soumis à gestion forestière/exploitation.

Les talus/rideaux en friche et/ou boisés présents sur l'ensemble du territoire seront également maintenus afin d'assurer la stabilité des sols, et aussi dans un intérêt écologique (faune/flore).

Espaces libres et plantations **II**

1- Jardins privés

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être entretenues.

Il est demandé de consulter -concernant les traitements de ces surfaces plantées- la liste des essences locales recommandées en annexe.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran, est impératif.

2- Clôtures

Le choix des végétaux doit s'inspirer de la liste des essences locales présentée en annexe.

3- Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Ces plantations doivent utiliser les essences locales.

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES

ARBUSTES

Ajonc d'Europe
Aubépine
Bourdaïne mâle
Cornouiller
Cornouiller sanguin
Cytise
Eglantier
Fusain d'Europe
Genet à balai
Genévrier
Houx
Néflier
Nerprun
Noisetier
Prunellier
Saule
Sorbier
Symphorine
Troène
Viorne mancienne
Viorne obier

ARBUSTES D'ORNEMENT

Boule de neige (Viorne)
Buis
Forsythia
Genêt
Glycine
Groseillier

Lilas
Seringat

VEGETAUX GRIMPANTS ET RAMPANTS

Ampelopsis
Chèvrefeuille
Clématite
Houblon
Lierre d'Irlande
Hortensia grimpant

ARBRES

Aulne glutineux
Bouleau
Charme
Chêne pédonculé
Chêne sessile
Erable champêtre
Erable plane
Erable sycomore
Frêne
Hêtre
Merisier
Marronnier
Orme
Peuplier tremble
Robinier
Saules (blanc, cendré, marsault)
Tilleul de Hollande

Dans tous les cas :

- Les **haies panachées** sont vivement recommandées,
- Les **thuyas** sont interdits,
- Il conviendra d'être vigilants avec les végétaux susceptibles d'être porteurs de **maladies**.