

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION DU PLU
POUR MISE EN COMPATIBILITE AVEC L'AVAP
(Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)**

APPROBATION



Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil Communautaire
en date du

2016

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
FRANCOIS SEIGNEUR
225, RUE SAINT-FUSCIEN 80 090 AMIENS
TEL 03.22.53.70.72 FAX 03.22.53.70.71

Y
T
N
O
C

COMMUNE DE CONTY

MODIFICATION DU PLU

**Pour mise en compatibilité avec l'AVAP
(Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)**

DOCUMENT DE PRESENTATION

2016

INTRODUCTION

La procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme de CONTY est engagée conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme – article [L. 123-13](#).

La modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé existant, une zone agricole ou une zone naturelle forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet a été notifié, avant l'ouverture de l'Enquête Publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et au président de l'établissement public prévu à l'article [L. 122-4](#), ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article [L. 121-4](#) du code de l'urbanisme.

Historique du PLU :

Le Plan Local d'Urbanisme -PLU- de Conty a été approuvé en 2008.
Il a déjà fait l'objet d'une :

- 1^{ère} Modification en 2009, afin de faire évoluer des points de Règlement en zones urbaine et à urbaniser ;
- 2^{ème} Modification en 2012, afin d'ôter une trame d'espace boisé protégé dont le support n'a jamais existé, mais bloquant la réalisation d'un projet d'intérêt général ; elle est également l'occasion de faire évoluer la délimitation d'une zone AUr/UF et d'en éclaircir les usages ;
- Modification Simplifiée en 2013, visant à supprimer un Emplacement Réservé et à adapter quelques points réglementaires en zone à urbaniser.

De la ZPPAUP à l'AVAP :

La commune de Conty dispose d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager -ZPPAUP- approuvée le 2 février 2007.
La ZPPAUP est annexée au PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Par délibération en date du 30 septembre 2013, le Conseil Municipal a décidé de transformer la ZPPAUP en AVAP -Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine- afin notamment de respecter les prérogatives du Grenelle II.

L'AVAP qui va remplacer la ZPPAUP, doit être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables –PADD- du PLU ; mais le reste du PLU doit être compatible avec l'AVAP, ce qui n'est pas le cas actuellement. Une mise en compatibilité du PLU s'avère donc nécessaire par le biais de la présente procédure de MODIFICATION.

La notion de compatibilité :

« La notion de compatibilité varie avec le degré de précision de la norme avec laquelle le document d'urbanisme doit être compatible. A travers la jurisprudence il apparaît que la notion de compatibilité est étroitement liée au contenu même de la norme qui doit être respectée... Plus la norme à laquelle le PLU est subordonnée sera précise, détaillée et contraignante, plus on sera tenté de rapprocher compatibilité et conformité ». (P. Hocreître, juriste spécialisé en urbanisme)

« La compatibilité est un niveau de rapport entre deux normes qui peuvent entrer en conflit. L'obligation de compatibilité est une obligation négative de non-contrariété ; c'est-à-dire qu'une norme est jugée compatible avec une autre dès lors qu'elle n'y contrevient pas. Ce n'est donc pas une obligation de conformité mais plutôt une obligation de respecter les principes essentiels de la norme dite supérieure. Autrement dit : la norme inférieure ne doit pas avoir pour effet ni pour objet d'empêcher ou freiner l'application de la norme supérieure ». (Wikipédia).

Au-delà des Servitudes d'Utilité Publique, la mise en compatibilité du PLU de Conty avec l'AVAP implique essentiellement des changements en terme de zonage et de règlement, avec pour principe de mettre en accord les documents, mais sans pour autant complexifier le PLU...

Bien entendu toute référence à la ZPPAUP dans chacune des pièces du dossier de PLU, doit laisser place à l'AVAP, comme par exemple dans le Rapport de Présentation (pages 30 à 32), ou dans le PADD en traduction réglementaire et graphique...

Le périmètre de l'AVAP :

Le périmètre de l'AVAP a été revisité, comparé à celui de la ZPPAUP. Il résulte de l'analyse effectuée des spécificités du contexte paysager et de l'espace urbain constitué, définissant 3 grands ensembles :

- les secteurs historiques des parties bâties
- le secteur de co-visibilité, qui participe à la valorisation du secteur historique
- le secteur paysager de vallée, qui participe à la continuité paysagère – support de l'identité communale.

Ont été exclues du nouveau périmètre de protection, les zones de plateau dominées par le massif boisé (Nord-Ouest du territoire) ou marquées par les étendues agricoles sans révéler d'éléments particuliers.

Le PLU s'applique toujours quant à lui à l'ensemble du territoire communal.

Concernant le zonage, les évolutions portent sur :

Dans l'ensemble :

- Les cônes de vue, et axes de vue répertoriés par l'AVAP sont exactement repris dans le PLU. Ils doivent être conservés, qu'ils donnent une perception générale des sites et une approche large des ensembles considérés, ou au contraire une perception ponctuelle et une approche plus canalisée des vues.
- Les zones Ua et Ub -pour lesquelles le règlement était proche- fusionnent, au profit d'une zone Ua qui caractérise l'urbanisation ancienne – qu'elle présente un front bâti continu à l'alignement ou le tissu un peu plus aéré des faubourgs...
La zone Ua correspond aux « secteurs historiques » identifiés par l'AVAP, avec la plupart des « bâtiments d'intérêt patrimonial » « remarquables » ou « à conserver » qu'elle répertorie.
- Le secteur spécifique Uc est supprimé pour les hameaux de Wailly et Luzières ; les deux entités sont elles aussi rattachées à la zone Ua, avec quelques distinctions réglementaires.

Ce choix d'une zone unique au PLU pour caractériser l'urbanisation ancienne des trois entités bâties a pour but de ne pas complexifier l'examen des projets d'urbanisme qui seront étudiés et des règles auxquelles ils seront soumis.

- Le zonage N au PLU est globalement étendu afin de reprendre le « secteur paysager de vallée » identifié par l'AVAP. Il est toujours ponctué du secteur Nt - voué aux activités touristiques, sportives et de loisirs, même si sa superficie est légèrement réduite.
Il intègre également des « espaces paysagers remarquables à conserver » recensés par l'AVAP, ainsi que des entités végétales à préserver (bois, alignements d'arbres...).

Plus spécifiquement :

Au-delà d'adaptations mineures de traits effectuées pour tenir compte de caractéristiques de terrain dans le cadre de la mise en concordance avec l'AVAP (présence d'une mare, de boisements, protection d'un château, limite parcellaire...), les principaux changements étaient les suivants :

- **A Wailly**

- Le hameau qui bénéficiait d'un classement Uc et rattaché à la zone Ua,
- La zone Nt des étangs, lieu-dit la Basse Boulogne, est reclassée en zone N
- Les cônes et axes de vue de l'AVAP sont entièrement repris ;

- **A Conty**

- Le bourg était caractérisé par trois secteurs urbains correspondant à ses étapes de construction au fil du temps : Ua pour le centre ancien dense, Ub pour les faubourgs – de composante ancienne un peu plus lâche, et U pour le tissu pavillonnaire aéré des dernières décennies.
La mise en compatibilité avec l'AVAP simplifie les données en fusionnant les secteurs Ua et Ub pour identifier l'urbanisation ancienne (une évolution d'autant plus légitime que les tissus correspondaient à des étapes de construction de l'agglomération, mais que la réglementation du PLU était la même pour l'un et l'autre), tandis que l'urbanisation récente conserve son propre répertoire.
- Le Nord-Ouest de l'agglomération, en bordure de la rivière des Evoissons, voit un secteur Nt et de la zone Agricole disparaître au profit de la zone N ; cette initiative s'inscrit dans le « secteur paysager de vallée » de l'AVAP, complété d'un cône de vue.
- La motte féodale est un ensemble remarquable, elle est reclassée d'Ua en zone N, un zonage qui intègre jusqu'aux jardins des habitations proches... C'est aussi l'occasion d'identifier 2 alignements d'arbres sur la « place publique » associée, ainsi qu'un cône de vue.
- Au Sud-Est de l'agglomération, une partie de la zone Agricole laisse place à de la zone N pour épouser le « secteur paysager de vallée ».

- **A Luzières**

- Comme à Wailly, le hameau était rattaché à la zone Uc, c'est désormais la zone Ua qui le caractérise,
- Là encore les cônes et axes de vue sont adaptés à ceux de l'AVAP, qu'ils soient liés au château ou à la rivière la Selle.
- La frange Ouest de Luzières constitue l'amorce d'une vallée sèche qui va fortement marquer l'extrême Sud-Ouest du territoire, d'où un reclassement de la zone Agricole en zone N
- tandis qu'à l'Est on retrouve le même processus (passage de A en N), dans la continuité de ce qui se fait au Sud-Est de l'agglomération de Conty.

- **Le territoire communal Nord**
- Connaît pour principale évolution la « reprise » des cônes et axes de vue qui enveloppent Wailly dans l'AVAP ;

- **Le territoire communal Sud**
- Connaît deux changements majeurs, déjà précédemment énoncés
- Au Sud-Ouest, la vallée sèche qui marque l'extrémité du territoire communal implique un passage de la zone A à la zone N,
- A l'Est, le paysage de vallée implique une évolution de la zone A vers la zone N, tandis que le plateau est entièrement rattaché à la zone Agricole qui le caractérise, ce qui était déjà largement le cas – seule une petite portion de territoire près de la RD 920 est ainsi reclassée de la zone N à la zone A.

Ces changements de zonage se traduisent par l'évolution suivante des surfaces :

ZONAGE PLU actuel	Surface en hectares	Evolutions engendrées par la présente MODIFICATION
U	32.8	32.8
Ua	13	43.7
Ub	15.9	0
Uc	14.8	0
Ut	3.8	3.8
UF	6.6	6.6
Total I	86.9	86.9

ZONAGE PLU actuel	Surface en hectares	Evolutions engendrées par la présente MODIFICATION
AU	5.3	5.3
AUr	13.3	13.3
AUrb	2.8	2.8
A	1632.3	-248.1 1384.2
Ae	84	84
Ah	14.9	14.9
N	382	+263.2 645.2
Ne	0.5	0.5
Nt	150	-15.1 134.9
Total II	2285.1	2285.1
Rappel Total I (toutes zones urbaines)	86.9	86.9
Total I+II	2372	2372

Concernant le règlement, les adaptations sont :

- En lien avec les évolutions de zonage décrites auparavant, les secteurs Ub et Uc disparaissent, au profit d'une zone d'urbanisation ancienne Ua, à laquelle Wailly et Luzières sont également rattachés (tout en conservant des spécificités liées à leur contexte de hameaux).
- La transformation réglementaire majeure réside dans l'article 11 de chaque zone du PLU – traitant de l'aspect extérieur des constructions et des clôtures. Afin de ne pas complexifier les démarches par deux réglementations conjointes, et ce thème étant particulièrement détaillé au sein de l'AVAP, un renvoi est exercé vers les prescriptions édictées par l'AVAP.
- On fait également référence à l'AVAP pour gérer les cônes et axes de vue, ainsi que les essences végétales à utiliser.

La mise en compatibilité du PLU de Conty avec l'AVAP implique donc essentiellement des changements en terme de zonage et de règlement – présentés ci-après.

COMMUNE DE CONTY

MODIFICATION DU PLU

**Pour mise en compatibilité avec l'AVAP
(Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)**

LE REGLEMENT

2016

COMMUNE DE CONTY

MODIFICATION DU PLU

**Pour mise en compatibilité avec l'AVAP
(Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)**

REGLEMENT

**LES EVOLUTIONS (en rouge) IMPLIQUEES
PAR LA MODIFICATION DU PLU**

2016

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	
- Chapitre I - <u>Dispositions propres à la zone U</u>	11
- Chapitre II - <u>Dispositions propres à la zone UF</u>	25
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	
<u>Dispositions propres aux zones AU et AUr</u>	33
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	
<u>Dispositions propres à la zone A</u>	51
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	
<u>Dispositions propres à la zone N</u>	62
ANNEXES	72

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 Conty en totalité.

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

I – Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :

1° Les règles générales de l'Urbanisme fixées

A – Par les articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- a) Si les constructions sont de nature :
 - à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
 - à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-3.2) ;
 - à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15) ;
 - 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 R 111-21).
- b) Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R 111-4) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès.
- c) Qui permet de refuser le permis de construire :
 - Sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
 - Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

B – Par l'article R 111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2° Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A – susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit, l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ;
- soit, l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-5).

B – A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L 111-9).

C – Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 123-7).

D – Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits « secteurs sauvegardés » et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3° L'article L 421-4 précisant ceci : « Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».

4° L'article L 421-5 qui dispose que « lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme.

II – Prévalent 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 (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui 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 (R 315-39 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 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 (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- 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 conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1 – Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

2 – 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...

IV– Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

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).

Le P.L.U. de CONTY comporte deux zones urbaines :

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

La zone U correspond aux quartiers récents d'extension présentant une urbanisation aérée et diversifiée, avec un bâti pavillonnaire fortement représenté.

Elle est complétée des secteurs suivants :

- **Un secteur Ua** caractérise l'**urbanisation ancienne**, tandis que les quartiers d'extension récente se positionnent en **zone U** avec une urbanisation aérée et diversifiée,
- ~~Un secteur Ub correspond à un tissu traditionnel aéré et en retrait de la voie,~~
- ~~Un secteur Uc caractérisé par l'habitat des hameaux de Wailly et Luzières,~~
- **Un secteur Ut** abrite les équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.

- **La zone UF** abrite les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant peu de nuisances.

2) Les zones à urbaniser

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par les lettres AU.
Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

- **La zone AU** est une zone naturelle réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat, non urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.
 - **La sous zone AUr** est quant à elle une zone naturelle desservie par les réseaux, réservée à une urbanisation future dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Elle est complétée **d'un secteur AUrb** destiné au développement d'un habitat soutenu.

3) Les zones agricoles

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre A.
Equipées ou non, elles permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique, économique.

- **La zone A** de protection des espaces agricoles et des activités qui leur incombent.
- Elle est complétée du **secteur Ae** pouvant accueillir des éoliennes.
- Le **secteur Ah** est quant à lui relatif à la protection des zones de ressources en eau potable.

4) Les zones naturelles et forestières

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre N.
Equipées ou non, elles permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **La zone N** de protection des espaces naturels, des paysages.
- Elle est complétée des **secteurs** :
- **Ne** qui abrite des terrains sur lesquels sont autorisés tous travaux liés à la station d'épuration ;
 - et **Nt** qui caractérise les espaces de loisirs où se trouvent les équipements touristiques, sportifs, de détente, permettant la gestion et la mise en valeur des sites.

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.

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 quatorze 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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R 123-10

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

(définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

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).

ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEURS

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, éoliennes etc ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur.

Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

Rappel concernant le territoire couvert par l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) :

- Tous les travaux sont soumis à autorisations : constructions, démolition mais aussi transformation ou simple modification d'aspect.
- Toutes ces autorisations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Cet avis est conforme, c'est à dire qu'il s'impose à l'autorité qui délivre le permis de construire.

ARTICLE VI – PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VII – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VIII – RAPPEL DES TEXTES

- Clôtures

Les dispositions des articles L 441-1 à L 441-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Ils instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles rendues nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé.

- Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.

- Vestiges archéologiques :

1 – Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitations ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non aux habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ZONES URBAINES

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ce titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. suivantes :

La zone urbaine correspond à la partie agglomérée de la commune.

- **La zone U** est complétée de secteurs qui mettent en avant des quartiers distincts de par leurs caractéristiques architecturales et urbaines principalement :
 - Un secteur **Ua** comprend l'urbanisation ancienne,
 - ~~Un secteur **Ub** correspond à un tissu traditionnel un peu moins soutenu, prolongement du secteur **Ua**,~~
 - ~~Un secteur **Uc** caractérise le bâti des hameaux de Wailly et Luzières,~~
 - Un secteur **Ut** abrite les équipements sportifs et scolaires.

La zone U caractérise quant à elle les quartiers d'extension récente présentant une urbanisation aérée, majoritairement de type pavillonnaire.

- **La zone UF** est affectée aux établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant peu de nuisances.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE URBAINE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie agglomérée de la commune.

- Elle comprend un secteur particulier Ua qui caractérise l'urbanisation ancienne,
- ~~- Un secteur Ub correspond à un tissu traditionnel situé dans le prolongement du secteur Ua, mais de trame légèrement plus lâche,~~
- ~~- Un secteur Uc caractérise le bâti majoritairement traditionnel des hameaux de Wailly et Luzières,~~
- Un secteur Ut abrite les équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs présents sur le territoire communal.
- La zone U couvre quant à elle les quartiers d'extension récente présentant une urbanisation aérée, principalement de type pavillonnaire.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 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 au plan de zonage les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

Dispositions du permis de démolir, conformément aux articles L.123-1-7° et L.430-1-d du Code de l'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme mentionne, en application des articles précités, que bon nombre d'éléments de paysage, "naturels" ou bâtis, isolés ou groupés, ont été remarqués de façon diffuse dans l'ensemble de la zone urbaine, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Il est donc souhaité assurer leur préservation.

En conséquence, tous travaux susceptibles de détruire des éléments de paysage intéressants dans la zone urbaine référencée ainsi par le P.L.U., en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un autre régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Dispositions particulières relatives à l'AVAP – Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine :

Les dispositions de l'AVAP sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Pour la présente zone, le Règlement de l'AVAP édicte des objectifs, dispositions, obligations, qui s'imposent, selon une déclinaison à laquelle il est nécessaire de se reporter.

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

ARTICLE U 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou qui sont incompatibles avec la présence des habitations.
2. Les dépôts de toute nature qui portent atteinte à l'environnement et aux paysages.
3. Les exhaussements des sols, exceptés s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement, de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons d'agrément, sportifs ou de loisirs.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières
5. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation
6. Le stationnement de caravane et camping-car, en dehors de la zone communale réservée à cet effet.
7. La création de bâtiments agricoles et industriels en dehors des sièges et établissements existants. L'agrandissement ou la transformation des bâtiments et établissements existants à usage d'activités dont les caractéristiques modifient le caractère de la zone , et dans le cas où l'importance et la nature des travaux envisagés ont pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne pour le voisinage
8. Deux constructions à usage d'habitation positionnées l'une derrière l'autre par rapport à la voie de desserte

Dispositions particulières :

En secteur Ut, sont interdites les constructions, occupations, utilisations du sol autre que celles liées aux activités culturelles, scolaires, sportives, touristiques ou de loisirs et au stationnement des véhicules.

ARTICLE U 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article U1.

Dispositions particulières :

A Wailly et Luzières, une urbanisation à vocation d'habitat, en second rang - c'est à dire à l'arrière du front bâti principal - avec les annexes qui peuvent l'accompagner, est autorisée.

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 U6, U7 et U8
- **et** qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE U 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. 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 ou une entrée et une sortie 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 que la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie II

La création de voies en impasse est autorisée à condition qu'elles permettent le retournement.

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.

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 identifiés au Rapport de Présentation et 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.

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 qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement **II**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

A défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, l'assainissement individuel (évacuation des eaux ménagères et matières usées), peut être autorisé dans les conditions définies par les règles administratives et d'hygiène en vigueur. Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci était réalisé.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel sans stagnation préalable, par l'intermédiaire d'un dispositif approprié réalisé à la charge du constructeur, en accord avec les services publics techniques compétents.

Les fossés existants doivent être régulièrement entretenus. Il est interdit de les combler ou de les buser. 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. Il doit tenir un curage régulier du fossé pour le rétablir dans sa largeur et sa profondeur naturelles, et doit également assurer son entretien.

Dispositions particulières

A Wailly et Luzières, toute construction située « en second rang », à l'arrière du front bâti existant, sera obligatoirement raccordée au réseau public en place sur la voie principale, en traversant la propriété du premier rang.

Electricité et Télécommunications **III**

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie minimale des terrains constructibles à usage d'habitation et de travail devra être conforme aux prescriptions des services administratifs et techniques compétents.

ARTICLE U 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue
- soit en retrait par rapport à cet alignement

Dans tous les cas, la façade principale « avant » de la construction se situera dans une bande de 15 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments inférieurs à 3 mètres 50 au faîtage du toit par rapport au terrain naturel, implantés derrière la construction principale.

Dispositions particulières :

- **En secteurs Ua et Ub**, la façade principale « avant » de la construction doit être implantée à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Un retrait peut être autorisé :

- en continuité de constructions existantes elles-mêmes en retrait sur la ou les parcelle(s) latérales, avec un redan n'excédant pas 3 mètres de profondeur par rapport à l'alignement,
- dans certaines situations, pour les petits groupes de parcelles positionnés en sortie/entrée d'agglomération, à l'interface avec les espaces agricoles et/ou naturels, avec un redan n'excédant pas 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.

Dans le cas où les constructions (façade principale « avant ») sont implantées en retrait par rapport aux voies, le maintien d'une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle est impératif. Elle devra être restituée au moyen d'un mur de clôture ou d'un bâtiment annexe.

- **A Wailly et Luzières**, la façade principale « avant » de la construction sera implantée à l'alignement de la voie ou en retrait maximal de 8 mètres, **mais dans tous les cas, elle aura au moins une accroche à l'alignement** (les constructions « en second rang » sont dispensées de ces règles de recul).

Dans le cas où la façade principale « avant » de la construction est **majoritairement (plus de la moitié de la longueur de la façade)** implantée en retrait par rapport à l'alignement des voies, le maintien d'une continuité visuelle reliant les deux limites latérales de la parcelle est impératif. Cette continuité visuelle peut être constituée par une haie vive, un ou des bâtiments annexes, un mur de clôture, un muret doublé d'une haie vive, un portail. Ces éléments peuvent être employés conjointement.

ARTICLE U 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives

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 constituerait 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) la distance minimum à respecter est fixée à 2m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments inférieurs à 3 mètres 50 au faîtage du toit par rapport au terrain naturel, implantés derrière la construction principale.

Dispositions particulières

En secteurs Ua et Ub, dans le cas d'une construction implantée à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, la construction devra rejoindre les deux limites séparatives ou l'une de ces deux limites. Dans ce second cas, une continuité visuelle sur rue sera assurée par un mur, un portail ou une annexe.

A Wailly et Luzières, les constructions devront rejoindre les deux limites séparatives ou l'une de ces deux limites ; l'implantation des constructions en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, est vivement recommandée.

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 permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

ARTICLE U 9

EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est à mesurer depuis le niveau naturel du terrain au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.

Un seul niveau de comble est autorisé.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture, et 9 mètres au faîtage du toit par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

La hauteur des bâtiments agricoles autorisés dans la zone est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières:

- Dans les secteurs **Ua et Ub**, la hauteur des constructions doit permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les constructions voisines et favoriser sa bonne intégration dans le paysage.
- En secteur **Ut**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture pour les équipements et 3,50 mètres pour les habitations autorisées.

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 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. »

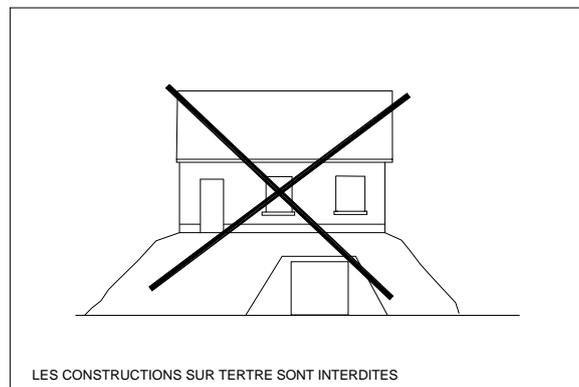
Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que les perspectives s'exercent de l'espace public comme depuis les milieux naturels ; l'objectif consiste à présenter un programme harmonieux, participant à la qualité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

Volumes et terrassements

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

Les constructions sur tertre sont interdites.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur, égal, ou légèrement supérieur au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée fini n'excédera pas 1 mètre en tous points de la construction par rapport au niveau de l'axe de la voie ;
- Dans certaines situations particulières, lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur au niveau de la voie - de façon marquée (terrain pentu) : cette précédente disposition ne s'applique pas, mais les constructions sur tertre demeurent interdites.



Il convient pour l'article 11 de la zone U, de se reporter aux prescriptions édictées au sein de l'AVAP.

En SECTEURS HISTORIQUES, y sont notamment définies les dispositions applicables aux :

- Immeubles d'intérêt patrimonial (remarquables ou à conserver)
- Immeubles d'accompagnement
- Annexes et extensions
- Constructions futures
- Couleurs
- Commerces et leurs terrasses...

En SECTEURS DE CO-VISIBILITE, y sont notamment présentées les dispositions applicables aux :

- immeubles d'accompagnement
- constructions futures
- annexes et extensions
- couleurs
- bâtiments agricoles futurs...

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 respecter l'aspect dominant des toitures de qualité existant dans l'environnement immédiat.~~

~~Les toitures des constructions principales nouvelles seront obligatoirement à deux versants, et leur pente respectera un angle de 40° minimum comptés par rapport à l'horizontale.~~

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

~~**En secteur Ua**, dans le cas d'habitations joignant les deux limites séparatives, l'agrandissement, l'extension d'une construction en façade arrière autorise également une pente plus faible par rapport à l'horizontale (qui englobera donc la construction principale et son extension).~~

2. Matériaux de couverture

~~Seuls sont autorisés les matériaux de couverture suivants : l'ardoise naturelle et artificielle, les tuiles de nuances rouges ou légèrement vieilles, le zinc ou le cuivre, l'inoc plombé. La tuile ardoisée noire est interdite.~~

~~L'emploi de tout matériau brillant est interdit.~~

~~Les plaques translucides en couverture sont interdites.~~

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.~~

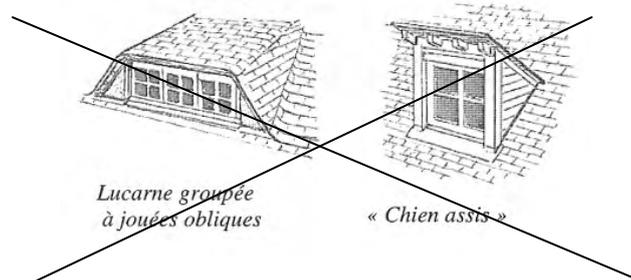


Lucarne à croupe dite capucine

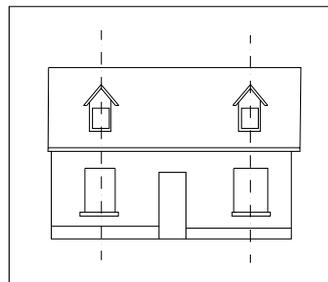


Lucarne jacobine

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



~~Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture et axés de préférence sur les ouvertures des étages inférieurs.~~



4. Cas particuliers

~~Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie (capteurs solaires etc...), les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (pente de toit, utilisation d'un matériau transparent en couverture etc...) sous réserve d'une intégration architecturale et urbaine.~~

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

~~Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique. Elles devront de préférence être posées au sol, à l'arrière des habitations. En cas d'impossibilité technique, elles devront être peintes de la même couleur que leur support (toiture, mur de façade arrière ou pignon) et être implantées en pied de la souche de cheminée si elles sont situées en toiture. 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 réalisées en briques.~~

~~Une conception respectant l'aspect des matériaux existants dans la construction principale reste cependant possible.~~

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

~~L'harmonie 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.~~

~~Dans le cas de réalisation d'un soubassement celui-ci devra être saillant et 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 à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.~~

~~Les imitations de matériaux tels que la fausse brique, les faux pans de bois, ainsi que le fibro-ciment brut, sont interdits ; de même sont interdits les placages de matériaux tels que le carrelage. Les garde-corps ou tout autre élément en verre fumé sont interdits.~~

~~L'emploi de carrelage est interdit pour les seuils.~~

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

~~Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les briques jaunes, orangées, flammées sont interdites.~~

~~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.~~

~~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...).~~

~~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* décoré et peint. Le volet roulant devra coulisser contre la menuiserie intérieure en retrait du mur de façade. La couleur blanche est interdite pour les volets roulants.~~

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

Dispositions particulières

~~Compte tenu de la forte représentation de la brique dans les bâtisses situées **en secteurs Ua et Ub**, ce matériau devra apparaître dans toute nouvelle construction quelle que soit la forme choisie (soubassement et dans ce cas sur tout le pourtour de la construction, chaîne d'angle, parement d'ouverture, pignons... ou totalité de la construction).~~

~~**A Wailly et Luzières**, les constructions autorisées en second rang sont soumises à une servitude d'aspect : leur volume et leur couleur doivent favoriser leur intégration dans les paysages et notamment les vues lointaines. Les couleurs sombres sont imposées (les teintes claires étant plus voyantes dans les perspectives).~~

Constructions à usage d'annexe **II**

1. Toitures

~~Les toitures des bâtiments annexes isolés, accolés, et des extensions, devront s'harmoniser en volumétrie avec les bâtiments existants.~~

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

~~2. — Couvertures~~

~~La couverture des constructions annexes isolées, accolées, et des extensions, doit s'harmoniser avec 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 réalisées en clins de bois sont autorisées.~~

~~Dispositions particulières :~~

~~Dans les secteurs Ua, y compris à Wailly et Luzières, les constructions annexes doivent favoriser leur intégration dans les paysages. En Ua et Ub, Elles seront réalisées avec des matériaux et des couleurs s'harmonisant à ceux de la construction principale ; à Wailly et Luzières, les couleurs sombres sont imposées (l'emploi du bois est recommandé).~~

Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone et équipements publics **III**

~~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 et du cuivre est admis.~~

~~3. — Façades, matériaux~~

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

~~L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.~~

~~Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.~~

~~Les couleurs claires sont interdites sur les grands aplats.~~

Qu'il s'agisse de clôtures à conserver ou à créer, les dispositions de l'AVAP s'appliquent.

~~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. Elles doivent également être régulièrement entretenues.~~

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

1. Clôtures sur rue

Dispositions particulières :

~~**En secteurs Ua et Ub**, 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 maximale de 0,80 m surmonté d'une lisse), afin d'assurer une continuité visuelle sur rue entre les deux limites latérales.~~

~~L'emploi du PVC est interdit.~~

~~**A Wailly et Luzières**, les clôtures seront végétales ou en pierre, en brique, en maçonneries enduites ou en structure et bardage bois (une combinaison de ces matériaux est tout à fait envisageable).~~

~~L'espace non bâti contigu à la voie publique devra être séparé de cette dernière par une clôture d'une hauteur minimale de 1,20 mètres afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.~~

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 maximum de 40 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.~~

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

Les exigences de stationnement concernent les constructions neuves.

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 : deux places de stationnement par logement ;
- * pour les constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement par logement ;

* pour les hôtels : une place de stationnement par chambre.

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.

ARTICLE U 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

Espaces boisés classés – Paysage

Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

~~Le maintien des secteurs de points de vue identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme constitue un élément important. Il convient d'éviter les occupations ou utilisations des sols qui altéreraient la qualité de ces perspectives : c'est par le biais de règles précises définies aux précédents articles en terme d'implantation des constructions et de composantes architecturales notamment, que ces points de vue doivent se trouver préservés.~~

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, jardin d'agrément ou potager, et régulièrement entretenus.

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 par unité de 100 m² de terrain non construit.

Le traitement des surfaces plantées doit obligatoirement utiliser des essences locales variées (liste annexée **au règlement de l'AVAP**).

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 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 et de couleur sombre. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran, est impérative (liste des essences végétales recommandées **dans le règlement de l'AVAP**).

~~SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL~~

~~ARTICLE U 14~~

~~COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)~~

~~La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles U 6 à U 13.~~

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF est affectée aux établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant peu de nuisances.

Dispositions particulières relatives à l'AVAP – Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine :

Les dispositions de l'AVAP sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Pour la présente zone, le Règlement de l'AVAP édicte des objectifs, dispositions, obligations, qui s'imposent, selon une déclinaison à laquelle il est nécessaire de se reporter.

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

ARTICLE UF 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation hormis celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés ; les locaux à usage d'habitation situés dans les étages, au-dessus des commerces et activités non nuisants, sont autorisés
2. Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, ainsi que les dépôts de matériaux et dépôts de déchets permanents, voire même temporaires s'ils ne sont pas nécessaires au fonctionnement des établissements admis
3. Les terrains de camping et de caravaning
4. Les habitations légères de loisirs
5. Le stationnement isolé de caravanes et de mobil-homes
6. Les constructions sur terre et les sous-sols
7. Les installations à usage agricole, industriel, commercial, artisanal, d'entrepôt classées ou non, les constructions à usage de bureaux et de services, engendrant des nuisances et dangers ne pouvant être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels

ARTICLE UF 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article UF1.

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 UF 3

ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardage...

En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 ou une entrée et une sortie sur la voie publique. Une cour d'évolution sera ménagée hors du domaine public.

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

ARTICLE UF 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 :

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

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

En l'absence de réseau public, il sera réalisé un système d'assainissement individuel autonome conforme aux prescriptions des services techniques et administratifs compétents. Cette installation sera conçue en vue d'un branchement ultérieur sur le réseau public dès qu'il existera.

3 - Electricité et Télécommunications

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

ARTICLE UF 5

SUPERFICIE ET FORME DES PARCELLES

Sans objet

ARTICLE UF 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie. En cas de retrait, un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie est imposé.

ARTICLE UF 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives ; toutefois, l'implantation en limites séparatives peut être autorisée, ainsi que l'implantation en continuité d'un bâtiment existant ne respectant pas le précédent recul fixé.
Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE UF 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 UF 9

EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UF 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est à mesurer à l'égout de toiture, depuis le niveau naturel du terrain au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.
Un seul niveau de comble est autorisé.

La hauteur maximale des nouvelles constructions dans la zone est fixée à 10 mètres pour les bâtiments d'activités.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, silos ...) sous réserve du respect des contraintes mentionnées ci-dessus.

Dans le cas de bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 10 m, les réhabilitations et transformations sont autorisées sans sur-élévation.

ARTICLE UF 11 ASPECT EXTERIEUR

Il convient pour l'article 11 de la zone UF, de se reporter aux prescriptions édictées au sein de l'AVAP :

Quatre secteurs UF sont répertoriés dans le bourg de Conty qui -dans l'AVAP- se répartissent en SECTEUR HISTORIQUE (avec certains bâtiments d'intérêt patrimonial à conserver et remarquables) et de CO-VISIBILITE.

Aspect des constructions **I**

~~L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, conformément aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme*.~~

~~Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume.~~

~~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.~~

Volumes et terrassements **II**

~~Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.~~

~~Pour toutes constructions, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.~~

Clôtures **III**

Qu'il s'agisse de clôtures à conserver ou à créer, les dispositions de l'AVAP s'appliquent.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

~~Elles doivent être constituées :~~

- ~~-soit par des haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage ;~~
- ~~-soit par un mur, ou un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse, doublé d'une haie vive d'essences locales.~~

~~Pour toute clôture, en façade comme en limites séparatives, l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit. Les plaques de béton armé sont interdites.~~

ARTICLE UF 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les extensions de toutes constructions, doivent être réalisées les places de stationnement correspondant aux besoins nouveaux engendrés par ces extensions.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à verser une participation dans les conditions fixées par les articles R 332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Les aires de stationnement collectives supérieures à 10 emplacements devront faire l'objet d'un plan de paysagement.

ARTICLE UF 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

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 cours d'agrément.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran (liste des essences végétales recommandées dans le règlement de l'AVAP).

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger et à créer figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments volumineux d'activités et les aires de stockage, les cheminements et espaces libres communs devront être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées devront être aménagées en espaces verts.

~~SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL~~

~~ARTICLE UF 14~~

~~COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)~~

~~Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent des dispositions de l'application de la section II du présent règlement.~~

ZONES A URBANISER

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Ce titre s'applique aux zones naturelles du P.L.U. suivantes :

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 de l'article R 123-6 du Code de l'Urbanisme, cette zone sera ouverte à l'urbanisation soit lors d'une modification du P.L.U. ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone comporte des **sous-zone AUr** dans laquelle peuvent être autorisées les constructions à court et moyen terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

Un **secteur AUrb** est destiné à développer un tissu bâti soutenu. Les constructions -de par leur implantation par rapport à l'espace public, leurs volumes et le traitement des façades- devront exprimer une centralité dans le quartier.

Les règles du secteur AUrb s'appliqueront à chaque terrain issu d'une division ; division résultant d'un permis d'aménager, d'un permis valant division parcellaire, ou autre.

Dispositions particulières relatives à l'AVAP – Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine :

Les dispositions de l'AVAP sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Pour la présente zone, le Règlement de l'AVAP édicte des objectifs, dispositions, obligations, qui s'imposent, selon une déclinaison à laquelle il est nécessaire de se reporter.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol, en dehors des extensions et aménagements mesurés de bâtiments existants ne portant pas atteinte à l'urbanisation future, ou en dehors des constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure (ouvrages techniques, y compris postes électriques etc... nécessaires au bon fonctionnement des services publics, et qui respecteront le mieux possible les dispositions des articles 6 à 13 du présent règlement), ou encore en dehors des équipements d'intérêt général.

Dispositions particulières :

En zone AUr, et secteur AUrb

1. les constructions, hormis les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et hormis les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures - équipements d'intérêt général - et équipements publics
2. les activités, en dehors des activités commerciales de proximité ou de services, et en dehors des activités artisanales correspondant à la satisfaction des besoins des habitants et compatibles avec la présence des habitations
3. les aménagements, en dehors des aires de stationnement, de jeux ou de sports liées aux opérations ou constructions autorisées
4. le stationnement isolé de caravane et les habitations légères de loisirs
5. les dépôts de toute nature qui portent atteinte à l'environnement et aux paysages.
6. les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation
7. les constructions sur tertre

ARTICLE AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article AU1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, y compris lorsqu'elle déroge aux prescriptions définies dans le présent règlement aux articles 6, 7 et 8, si toutefois elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

Accès I

Pour être constructible au sens de l'article AU1, 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 l'article 682 du Code Civil.

Dispositions particulières :

Concernant la zone AUr desservie par la Voie Communale n°11, il est nécessaire de ne pas multiplier les accès sur cet axe et de limiter les percements du talus.

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.

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

Les chemins et sentiers identifiés au rapport de présentation et 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.

Dispositions particulières :

En zone AUr, et secteur AUrb

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

Ces aires de retournement doivent faire l'objet d'un aménagement urbain (traitement de sol, placette, parvis d'espace public...) qui les distingueront du reste de la voirie. Lorsque l'opération est amenée à s'étendre, l'aménageur doit prendre en compte la cohérence de ses aménagements avec le développement futur de la zone.

Si l'aménagement ne concerne qu'une partie de la zone, l'opération devra préserver la continuité de la voirie.

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 AU 4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'article L 141-5 du Code de l'Urbanisme s'applique en zone AUr.

Eau potable I

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement II

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction autorisée dans la zone.

Les constructions et installations non raccordées sur le réseau d'assainissement ne peuvent être admises.

En l'absence ou en l'insuffisance du réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel, sans épuration par le sol, est admis, devant être réalisé dans les conditions d'hygiène en vigueur.

Dispositions particulières :

En sous-zone AUr, et secteur AUrb

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées.

L'évacuation des eaux résiduaires non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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

Le réseau public d'écoulement des eaux usées ne doit pas recevoir d'eaux pluviales provenant des propriétés privées, toutefois, dans les cas où les eaux provenant des toitures devraient être pour des raisons techniques rejetées sur le domaine public, une autorisation exceptionnelle doit être sollicitée auprès des services compétents.

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.

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.

Dispositions particulières :

En sous-zone AUr, et secteur AUrb :

De manière générale, le recueil et l'infiltration in situ, de toutes les eaux reçues par un terrain, sans aucun rejet, est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur la zone doivent garantir l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales recueillies par toutes les surfaces non privatives (fossés drainant, fossés d'infiltration...).

Les aménagements nécessaires à l'écoulement et à l'infiltration des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, de l'aménageur ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Chaque parcelle privée doit avoir une capacité suffisante pour l'absorption et le traitement de toutes les eaux reçues, sans rejet sur le domaine public.

Préservation des fossés III

Les fossés existants doivent être régulièrement entretenus. Il est interdit de les combler ou de les buser. Toutefois, lorsqu'une parcelle ne bénéficie d'aucun autre accès possible, un fossé pourra être busé sur la longueur nécessaire à l'accessibilité de la parcelle selon les normes en vigueur.

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.

Il doit tenir un curage régulier du fossé pour le rétablir dans sa largeur et sa profondeur naturelles, et doit également assurer son entretien (débroussaillage...).

Electricité / Téléphone / Gaz IV

Dispositions particulières :

En sous-zone AUr, et secteur AUrb

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Le chauffage par le gaz est autorisé.

ARTICLE AU 5

SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Sans objet

ARTICLE AU 6

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, ou en retrait par rapport à cet alignement.

Dispositions particulières :

En zone AUr, la façade principale avant des constructions se situera dans une bande de 20 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie (existante ou à créer) ou de la limite qui s'y substitue. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments inférieurs à 3 mètres 50 au faîtage du toit implantés derrière la construction principale.

En secteur AUrb, les constructions -de par leur implantation par rapport aux espaces publics et voies, existants ou à créer- devront exprimer une centralité dans le quartier. Ainsi, elles seront implantées (l'élément référent étant toujours la façade principale « avant ») à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, ou en retrait maximum de 5 mètres, participant ainsi à la constitution d'espaces communs structurés. Dans le second cas (retrait), le maintien d'une continuité visuelle sur rue est impératif : elle sera restituée au moyen d'un mur de clôture répondant aux caractéristiques mentionnées à l'article 11, ou d'une annexe.

ARTICLE AU 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

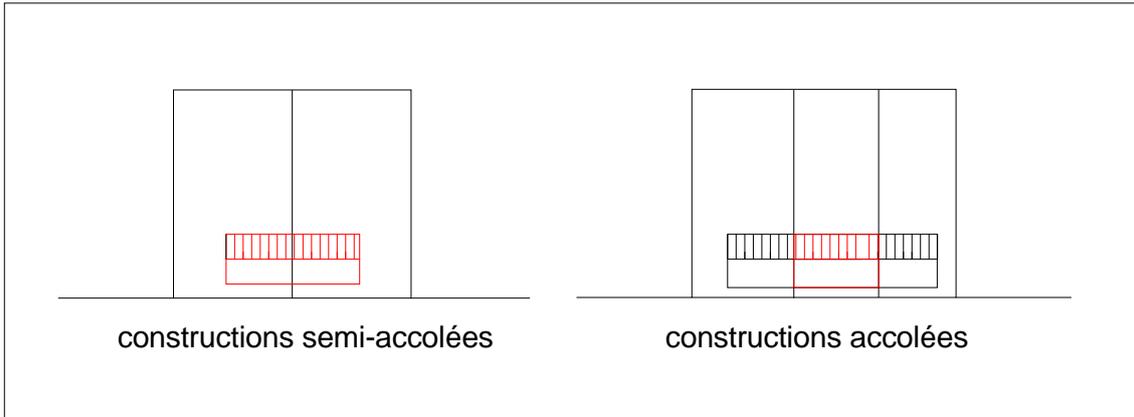
Dispositions particulières :

En sous-zone AUr :

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

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 3m.

En secteur AUrb, les constructions devront rejoindre les deux limites séparatives latérales ou au minimum l'une de ces deux limites.



ARTICLE AU 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 AU 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles AU 6 à AU 8.

Dispositions particulières :

En sous-zone AUr :

L'emprise au sol des constructions d'habitations et annexes ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété foncière.

Cette règle ne s'applique pas :

- au secteur AUrb,
- aux petits collectifs
- aux constructions à usage d'activités commerciales, de services, d'équipements
- aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE AU 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Dispositions particulières :

En zone AUr :

La hauteur des constructions doit permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les constructions voisines et favoriser sa bonne intégration dans le paysage.

Dans tous les cas, aucune architecture ne devra dépasser la cote des 80 mètres NGF à son point le plus haut - au faîtage ; cette disposition bien entendu ne s'applique pas à la zone AUr contiguë au lotissement de l'Orée du Bois.

La hauteur des équipements publics et bâtiments d'activités autorisés n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 11 **ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet

Dispositions particulières en AUr et AUrb :

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

« Le permis de construire peut être refusé ou 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.

Volumes et terrassements

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 terre sont interdites (apport de terre, avec au final sous-sol en rez-de-chaussée). Cependant, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée fini sera obligatoirement supérieur à l'axe de la voie de desserte.

Lorsque la construction est implantée parallèlement à la pente (façade la plus longue perpendiculaire à la courbe de niveau), le volume des constructions devra être fractionné de manière à obtenir des sections de façade de 8 mètres de longueur maximum s'adaptant, par leur hauteur, à la pente du terrain naturel.

Dispositions particulières en secteur AUrb

Les constructions -de par leurs volumes et le traitement des façades -devront exprimer une centralité dans le quartier. Cette centralité sera intégrée, reliée, aux structures et organisations présentes dans le tissu existant, voies comme espaces publics.

Il convient pour l'article 11 des zones AUr et AUrb, de se reporter aux prescriptions édictées au sein de l'AVAP :

Plusieurs zones urbanisables à court et moyen terme ont été retenues dans le présent PLU, qui se greffent sur le bourg de Conty. Elles apparaissent au sein de l'AVAP dans les secteurs de CO-VISIBILITE ; on s'y référera notamment pour les dispositions applicables aux :

- constructions futures
- annexes et extensions
- couleurs...

CET ARTICLE 11 SE HIERARCHISE EN 4 PARTIES PERMETTANT D'EN FACILITER LA COMPREHENSION :

Constructions à usage d'habitation	ci-dessous p 43
Constructions à usage d'annexes et les extensions	p 45
Constructions à usage d'activités autorisées en AUr	p 46
Clôtures	p 47

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 respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat. Les toitures des constructions principales nouvelles présenteront une pente qui respectera un angle compris entre 40° et 45° comptés par rapport à l'horizontale.~~

~~Il convient de faire en sorte que l'orientation principale des faitages de toit soit parallèle aux courbes de niveaux.~~

2. Matériaux de couverture

~~Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement de qualité immédiat. Seuls sont autorisés les matériaux de couverture suivants : l'ardoise naturelle et artificielle, les tuiles de nuances rouges ou légèrement vieilles, le zinc, le cuivre, et l'inco plombé. La tuile ardoisée noire est interdite.~~

~~L'emploi de tôles métalliques et de tout matériau brillant est interdit. Les plaques ondulées en couverture sont également interdites.~~

3. Ouvertures en toiture

~~Ces ouvertures, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.~~

~~L'emploi des lucarnes est recommandé.~~

~~Les lucarnes rampantes d'une largeur supérieure au tiers de la longueur du faitage (par addition de toutes ces lucarnes) sont interdites. Les lucarnes rampantes à jouées inclinées ou courbes sont interdites.~~

4.—Cas particuliers

~~Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie (capteurs solaires etc...), les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (pente de toit, utilisation d'un matériau transparent en couverture etc...) sous réserve d'une intégration architecturale et urbaine.~~

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

5.—Façades, matériaux, ouvertures en façades

~~L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre, clin de bois par exemple) mais s'harmonisant entre eux.~~

~~L'emploi à nu 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.~~

~~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.~~

~~Les enduits, les peintures de ravalement, et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelle (tonalités diverses de rouge). Les briques jaunes, orangées, flammées sont interdites.~~

~~Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes-fenêtres.~~

~~Sont interdits les coffres apparents en saillie extérieure des volets roulants.~~

~~**Dans le cas où les constructions apparaissent dans les perspectives lointaines** (depuis les espaces naturels), **et pour les constructions marquant les entrées d'agglomération**, (mais aussi pour celles qui présenteraient un faitage de toit orienté dans le sens de la pente), il conviendra de porter une attention particulière au traitement des pignons, et de favoriser leur intégration dans les paysages. En conséquence, ces pignons seront discrets : d'un enduit de couleur sombre et/ou en briques. Les essentages en tuile, en ardoise, ou en clin sont recommandés.~~

Dispositions particulières en secteur AUrb

~~Compte tenu de la forte représentation de la brique dans les bâtisses des secteurs urbanisés contigus, 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. Pour un soubassement briques, il devra obligatoirement être réalisé sur tout le pourtour de la construction, et descendre jusqu'au sol.~~

~~L'emploi des clin de bois et du torchis est autorisée.~~

~~Les briques seront impérativement de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge).~~

~~Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre, clin de bois par exemple) s'harmonisant entre eux. Ils doivent rester les plus discrets possibles et s'harmoniser avec leur environnement.~~

Constructions à usage d'annexe accolée, isolée, et les extensions **II**

1. Toitures

~~Les bâtiments annexes isolés :~~

~~de plus de 20 m² d'emprise au sol, seront à deux pans. Leur pente respectera un angle de 30° minimum comptés par rapport à l'horizontale.~~

~~de moins de 20 m² d'emprise au sol, pourront être à un seul versant et à pente plus faible avec un angle minimum de 20° à compter par rapport à l'horizontale.~~

~~Les bâtiments annexes accolés à la construction principale, et les extensions :~~

~~ceux dont la surface au sol sera supérieure à 20 m², seront à double pan avec pente similaire à la construction principale.~~

~~pour une surface inférieure à 20 m², ils pourront être en appentis, avec une pente de préférence égale à celle de la toiture 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 s'harmoniser avec les matériaux employés dans 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.~~

~~Pour les annexes accolées ou proches du bâtiment principal, une unité d'aspect sera recherchée. Les annexes réalisées en clins de bois sont autorisées.~~

Pour les abris de jardins : l'emploi du bois en bardage (clins) est autorisé.

Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone **III**

a) Toitures

~~Il n'est pas fixé de pente minimale.~~

b) 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 et du cuivre est autorisé.~~

c) Façades, matériaux

- ~~-L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.~~
- ~~-Pour toutes constructions, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.~~
- ~~-L'emploi de couleurs sombres, d'aspect mat est imposé. Le blanc utilisé en couleur de revêtement est interdit.~~
- ~~-L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.~~
- ~~-Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.~~

Clôtures **IV**

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent aux clôtures neuves.

~~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 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.~~

~~L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit. Néanmoins l'utilisation en alternance de briques et de parpaings peut être autorisée.~~

~~L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit ; les clôtures en plaques de béton armé sont également interdites sur rues mais autorisées en fond de parcelle.~~

~~Pour toute clôture le PVC est interdit.~~

1. Clôtures sur rue

~~Les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie vive dense d'essences locales (charmille, lilas cytise, houx, ...), doublée ou non d'un grillage. Les essences suivantes ne sont pas admises : thuyas, cyprès, lauriers.~~

~~Les portails seront de conception simple (simplicité d'aspect et de forme des deux vantaux, effets de style étrangers à la région proscrits, partie haute droite ou légèrement cintrée), les piliers seront enduits de la même couleur que la construction ou seront en briques similaires à celles employées dans la construction.~~

~~Toutefois, pour les lotissements et ensembles de construction faisant l'objet d'un lotissement, 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 et qu'elles sont cohérentes avec les prescriptions concernant la gestion des eaux de ruissellement.~~

Dispositions particulières :

~~**En secteur AUrb,** les clôtures sur rue seront minérales et respecteront une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être doublées d'une végétation.~~

2. Clôtures en limites séparatives

~~Les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie vive dense d'essences locales (charmille, lilas cythèse, houx, prunelliers, amélanchiers, cornouillers sanguins, noisetiers, fusains, sureaux, érables champêtres...), doublée ou non d'un grillage. Les essences suivantes ne sont pas admises : thuyas, cyprès, lauriers.~~

~~L'utilisation de plaques de béton est autorisée dans une limite de 40 cm de haut visible.~~

ARTICLE AU 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et à l'intérieur des propriétés privées.

Ces dispositions s'appliquent également à la zone AUr, y compris lorsque la densité du bâti y est plus soutenue : dans ce cas des aires collectives de stationnement pourront également être envisagées faisant partie intégrante des projets.

Toutefois dans le secteur AUrb, compte tenu du retrait maximal imposé pour la construction, le stationnement sur domaine public est autorisé sur les agencements prévus à cet effet dans le projet d'aménagement de la zone.

ARTICLE AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés – Paysage **I**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

~~Le maintien des secteurs de points de vue identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme nécessite un aménagement particulier des aires concernées. A cet emplacement de point de vue perspectif sont proscrits les écrans végétaux continus, et les haies et clôtures éventuelles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1.20 mètres.~~

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 verts ou jardin d'agrément, et régulièrement entretenus.

Le traitement des surfaces plantées doit obligatoirement utiliser des essences locales variées (liste annexée dans le règlement de l'AVAP).

Les plantations existantes sont à conserver.

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 de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, dûment justifiée, 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 formant écran, est impératif.

Les limites de la zone devront faire l'objet de plantations d'arbres de hautes tiges et de haies denses d'essences locales.

Dispositions particulières :

En zone AUr

Un coefficient d'espace vert perméable est fixé à 30% de la superficie de la parcelle afin de favoriser l'intégration paysagère des nouveaux secteurs d'urbanisation.

Les citernes de gaz, ou contenant d'autres combustibles à usage domestique, doivent être enterrées.

En **secteur AUrb**, le coefficient d'espace vert perméable précédemment défini ne s'applique pas.

~~SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~ARTICLE AU 14~~

~~COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)~~

~~Sans-objet~~

ZONES AGRICOLES

TITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend des terrains non équipés protégés par le Plan Local d'Urbanisme du fait de leur valeur économique agricole.

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.

Le secteur Ae permet l'implantation d'éoliennes.

Le secteur Ah délimite les périmètres des captages d'eau potable.

Dispositions particulières relatives à l'AVAP – Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine :

Les dispositions de l'AVAP sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Pour la présente zone, le Règlement de l'AVAP édicte des objectifs, dispositions, obligations, qui s'imposent, selon une déclinaison à laquelle il est nécessaire de se reporter.

La zone Agricole se situe pour partie en dehors du périmètre de l'AVAP.

Pour la partie incluse, elle se situe majoritairement en secteur de CO-VISIBILITE de l'AVAP (notamment autour de Wailly), et en petite portion en secteur PAYSAGER DE VALLEE.

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

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions,
 - hormis celles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
 - hormis les constructions de services publics ou d'intérêt collectif,
 - et hormis l'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation dans la zone s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement, le site et le paysage, et s'ils ne correspondent pas à des transformations d'utilisation du lieu (ils ne seront admis qu'en contiguïté ou par réaménagement ou extension des bâtiments existants).
2. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des exploitants agricoles
3. Les lotissements de toute nature
4. Les constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, qui ne sont pas liées ou nécessaires à l'activité agricole et incompatibles avec la richesse environnementale et écologique du lieu
5. Les établissements à usage industriel, artisanal ou commercial et les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone
6. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle ne contribue pas à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou lorsqu'elle n'est pas motivée par des raisons fonctionnelles ou archéologiques
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières non liées à l'activité agricole
8. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation
9. Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes et camping-cars
10. Les dépôts de toute sorte, y compris de véhicules, qui ne sont pas directement nécessaires à l'activité agricole du lieu
11. Les aires de jeu, de sport, les parcs d'attraction
12. Les constructions sur terre
13. La suppression des talus existants, des haies et fossés naturels,

Dispositions particulières

Dans le **secteur Ah**, est interdite toute construction.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article A
Les changements de destination des bâtiments d'exploitation agricole identifiés en bâtiments d'habitation.

Dispositions particulières

En secteur Ae, seule est autorisée l'implantation d'éoliennes et les locaux techniques directement liés à leur exploitation.

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

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

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 identifiés au Rapport de Présentation et 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.

Eau potable **I**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la 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 et par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) en vigueur.

Les eaux usées traitées ou non ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les rivières, les fossés etc...

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales provenant des propriétés doivent être rejetées dans les fossés lorsqu'ils existent.

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.

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.

Dispositions particulières :

En **secteur Ah**, tout captage privé est interdit.

Préservation des fossés **III**

Les fossés existants doivent être régulièrement entretenus. Il est interdit de les combler ou de les buser.

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.

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...).

ARTICLE A 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure et équipements publics, pour aménagement, extension ou reconstruction à l'identique suite à un sinistre d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs minimums ci-avant.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des éoliennes et locaux techniques liés.

ARTICLE A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions 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 4 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure, des équipements publics, et des éoliennes et locaux techniques liés.

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 .

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne devra pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel. Un seul niveau de comble est autorisé.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activités autorisés, la hauteur maximum au faîtage est fixée à 15 mètres.

Les équipements autorisés d'intérêt général, économique, ainsi que les éoliennes, pourront être dispensés du respect de ces règles de hauteur. Cependant, les éoliennes devront respecter une hauteur maximale de 140 mètres hors tout, pâles comprises.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR

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

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.

Une attention particulière doit être portée à certaines constructions ou ensembles mentionnés aux documents graphiques et identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, ceux-ci font l'objet de prescriptions particulières.

Pour la zone Agricole couverte par le périmètre de l'AVAP, elle se situe majoritairement en secteur de CO-VISIBILITE (notamment autour de Wailly), et en petite portion en secteur PAYSAGER DE VALLEE. Dans les 2 cas, on se référera donc à l'AVAP notamment pour les dispositions applicables aux :

- Bâtiments agricoles futurs
- Cônes et axes de vue...

Pour la zone Agricole non couverte par le périmètre de l'AVAP, les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour les bâtiments à usage d'activités

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

L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.

L'emploi de couleurs sombres et d'aspect mat est imposé.

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.

1 Volumes et terrassements

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.

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

Les constructions sur terre sont interdites. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.5 m en tous points de la construction par rapport au niveau du terrain naturel.

2 Toitures, couvertures et ouvertures en toiture

Les toitures doivent présenter une couleur et une nature semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes et s'insérant harmonieusement dans leur environnement bâti et naturel.

- Les toitures du ou des volumes principaux et des bâtiments annexes doivent respecter un angle de 40° minimum comptés par rapport à l'horizontal.
- En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé mais les "chiens-assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.
- L'emploi de tout matériau brillant est interdit.

3 Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions 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/pierrres, bois) mais s'harmonisant entre eux.

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

Sont interdits : les imitations de matériaux, telle que la fausse pierre, les faux pans de bois, les placages de briques et de matériaux tels que le carrelage. Les garde-corps ou tout autre élément en verre fumé sont également interdits.

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 est autorisé pour les constructions annexes.

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.

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.

Pour les secteurs géographiques couverts par l'AVAP, les dispositions de l'AVAP s'appliquent.

Pour les secteurs non couverts par l'AVAP :

Les clôtures des différentes limites séparatives doivent être constituées de haies vives d'essences locales (liste annexée en fin de règlement), éventuellement doublées de grillage.

Ces prescriptions ne concernent pas les constructions d'habitations en limite d'agglomération pas les clôtures minérales existantes.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.

Les plaques de béton sont interdites.

Annexes, abris de jardin etc.. IV

Les annexes (remises, poulaillers, clapiers, abris...) construites avec des moyens de fortune sont interdites. De par leur aspect (murs, toitures...), les annexes doivent s'harmoniser avec les constructions principales qu'elles accompagnent.

Postes électriques, réseaux, divers équipements V

Les réseaux électriques et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques doivent être disposées le plus discrètement possible, dans la teinte de couleurs que leur support, afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public comme les espaces naturels.

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

Dispositions particulières relatives aux éoliennes et équipements liés y compris les postes de livraison (secteur Ae) VI

Il est imposé pour les éoliennes :

- qu'elles soient de même hauteur, de même type, et de même teinte et qu'elles s'intègrent dans l'environnement immédiat ;
- Tout effet de brillance est à proscrire ;
- Aucune publicité, aucun style ne sera apposé sur les pales, tout au plus le logo et le nom du fabricant positionnés sur la nacelle.

Les équipements liés aux éoliennes devront favoriser l'intégration paysagère : une forme simple sans obligation de pente de toit minimale et un habillage bardages sont recommandés. Sera également imposé un aspect de couleur qui permet une harmonisation de l'ensemble.

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.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

Espaces boisés classés – Paysage I

Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

~~Des éléments de paysage, naturels, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application des articles L 123-1-7° et R 123-21-h du Code de l'Urbanisme et non soumis à un autre régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.~~

Les bâtiments seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

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

Espaces libres et plantations **II**

1- Jardins privatifs

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 doivent absolument utiliser les essences locales dont la liste est donnée **dans le règlement de l'AVAP**.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, dûment justifiée, 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 formant écran, est impératif.

2- Clôtures

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

3- Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
Ces plantations doivent utiliser les essences locales (liste en annexe) .

~~SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL~~

~~ARTICLE A 14~~

~~COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)~~

~~La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles A6 à A13.~~

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

TITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N 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 la composent, ou exclues en fonction de risques naturels.

La zone N couvre essentiellement la partie Est du territoire communal de Conty, offrant des milieux paysagers, écologiques, faunistiques, floristiques de qualité.

Elle est complétée de deux secteurs :

- **Le secteur Ne** abrite des terrains sur lesquels seuls sont autorisés les travaux liés à la station d'épuration
- **Le secteur Nt** délimite les zones de loisirs abritant équipements touristiques, sportifs, de détente, et permettant également la gestion et la mise en valeur des sites.

Dispositions particulières relatives à l'AVAP – Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine :

Les dispositions de l'AVAP sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

Pour la présente zone, le Règlement de l'AVAP édicte des objectifs, dispositions, obligations, qui s'imposent, selon une déclinaison à laquelle il est nécessaire de se reporter.

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

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. les constructions à usage d'habitation qui ne seraient pas en rapport avec le gardiennage des équipements/constructions/travaux autorisés dans la zone
2. l'extension des habitations existantes
3. les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, agricole
4. les installations classées
5. le stationnement de caravanes
6. les terrains de camping et de caravanage
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières
8. les lotissements
9. les dépôts de toute nature
10. les affouillements et exhaussements du sol tels que définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, hormis ceux qui 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.
11. la suppression des talus existants, des haies et fossés naturels

Dispositions particulières

En secteur Ne, toute construction et occupation du sol sont interdites en dehors des travaux liés à la station d'épuration (constructions, aménagement, entretien...).

Dans le secteur Nt, toute construction et occupation du sol sont interdites en dehors de celles nécessaires ou liées aux activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs et au stationnement des véhicules, des constructions à vocation hôtelière ou para-hôtelière, des terrains de camping et de caravanage, et des parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article N1.

Les changements de destination des bâtiments existants restent autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE N 4 DESSERTES PAR LES RESEAUX

Eau potable I

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement II

1 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 et par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les rivières, les fossés etc...

2 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales provenant des propriétés doivent être rejetées dans les fossés lorsqu'ils existent.

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.

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.

3 Préservation des fossés

Les fossés existants doivent être régulièrement entretenus. Il est interdit de les combler ou de les buser.

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.

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...).

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES PUBLIQUES

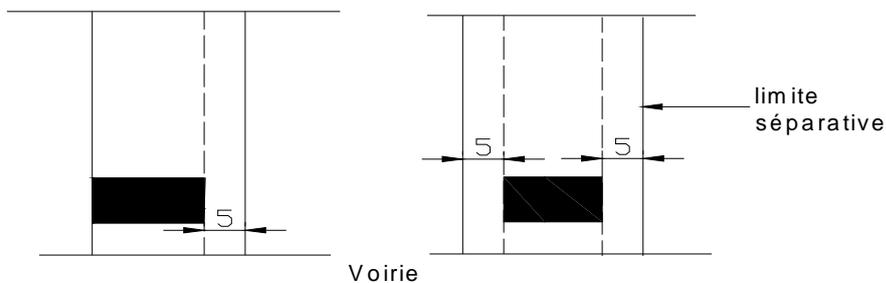
Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres des voies existantes ou à créer. Cette distance est calculée par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

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

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative ou en retrait minimal de 5 mètres. Si la construction est en limite séparative d'un côté, elle sera en retrait de 5 mètres minimal de l'autre.



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.

Pour les projets touristiques qui verront le jour en **secteur Nt**, l'emprise au sol des constructions représentera au maximum 20% de l'emprise totale du terrain.

ARTICLE N 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 3.50 mètres du niveau de la voie de desserte à l'égout de toiture.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée fini sera compris entre 0 et 50 cm par rapport au niveau de la voie de desserte.

Ces constructions ne devront comporter qu'un rez-de-chaussée et éventuellement un comble aménagé.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions liées aux équipements sportifs, de loisirs et pour la station d'épuration.

ARTICLE N 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 qualité du site et de la vocation de détente et de loisirs des lieux.

A noter que pourront être imposés les terrassements visant à niveler un terrain s'ils ont pour effet de diminuer l'impact visuel du bâtiment.

Il convient pour l'article 11 de la zone N, ainsi que les projets touristiques susceptibles de voir le jour en secteur Nt, de se reporter aux prescriptions édictées au sein de l'AVAP.

C'est essentiellement au sein des secteurs PAYSAGERS DES VALLEES de l'AVAP qu'il conviendra d'adopter les dispositions applicables à la zone N et au secteur Nt ; mais d'autres petites portions se trouvent classées en SECTEUR HISTORIQUE ou SECTEUR DE CO-VISIBILITE auxquels il conviendra de se reporter selon le positionnement du projet.

Volumes et terrassements

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

Toitures, couvertures et ouvertures en toiture

~~La toiture du volume autorisé doit respecter un angle de 40° minima compté par rapport à l'horizontal.~~

~~En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé mais 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, en harmonie avec les toitures des éventuelles constructions existantes.
L'emploi de tout matériau brillant est interdit.~~

Dispositions particulières

~~En secteur Nt, aucune pente de toiture n'est imposée.~~

Façades, matériaux, ouvertures en façades

~~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 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 est autorisé pour les constructions annexes.~~

~~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 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. Les garde-corps ou tout autre élément en verre fumé sont également interdits.~~

Pour le **secteur Ne**, les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect. Elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage : l'emploi de couleurs sombres, d'aspect mat, est imposé.

~~En **secteur Nt** : l'aspect paysager des structures devra lui aussi faire l'objet d'une intégration paysagère.~~

Clôtures **IV**

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent aux clôtures.

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

Les réseaux électriques 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.

En zone N et secteur Nt : les espaces de stationnement seront fractionnés par unité de 40 places maximum et paysagés de façon à s'intégrer au mieux avec le paysage en présence.

ARTICLE N 13 **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES**

Espaces boisés classés – Paysage **I**

Les espaces boisés figurant aux plans sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés depuis plus de vingt ans et d'une superficie supérieure ou égale à 4 Ha d'un seul tenant appartenant à des particuliers sont soumis aux dispositions des articles L 311-1 à L 311-5 du Code Forestier et L 315-6 du Code de l'Urbanisme. Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, sociétés mutualistes et Caisses d'Épargne est dans tous les cas soumis aux dispositions de l'article L 312-1 du Code Forestier.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application des articles L 123-1-7° et R 123-21-h du Code de l'Urbanisme et non soumis à un autre régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

~~Les secteurs de points de vue identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme se doivent d'être préservés. Il convient d'éviter les occupations ou utilisations des sols qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemples, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une hauteur maximale de 1,20 mètres...~~

Tous les talus en friche 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).

Espaces libres et plantations II

1- Jardins privés

Les traitements de ces surfaces plantées doivent absolument utiliser les essences dont la liste est donnée ~~dans le règlement de l'AVAP~~.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, dûment justifiée, 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 formant écran, est impératif.

2- Clôtures

Le choix des végétaux doit être fait parmi les essences autorisées.

3- Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Ces plantations doivent utiliser les essences autorisées.

~~SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL~~

~~ARTICLE N 14~~

~~GOEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)~~

~~La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles N6 à N13.~~

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

ARBUSTES

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

ARBUSTES D'ORNEMENT

Boule de neige (Viorne)
Buddleia
Buis
Forsythia
Genêt
Glycine
Groseillier
Lilas
Seringat

VEGETAUX GRIMPANTS ET RAMPANTS

Ampélopsis
Chèvrefeuille
Clématite
Houblon
Lierre d'Irlande

ARBRES

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

COMMUNE DE CONTY

MODIFICATION DU PLU

**Pour mise en compatibilité avec l'AVAP
(Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)**

LE ZONAGE

2016

COMMUNE DE CONTY

MODIFICATION DU PLU

**Pour mise en compatibilité avec l'AVAP
(Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)**

ZONAGE

**LE PLU EN VIGUEUR
ET LE NOUVEAU CHAMP D'APPLICATION DE L'AVAP**

2016

CONTY

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - Document graphique

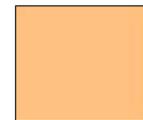
TERRITOIRE COMMUNAL
NORD - Echelle 1-5000 ème

FRANCOIS
SEIGNEUR
architecte
d p l g

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME FRANCOIS SEIGNEUR
225, RUE SAINT-FUSCIEN 80090 AMIENS
Té. 03.22.53.70.72 Fax. 03.22.53.70.71

LEGENDE

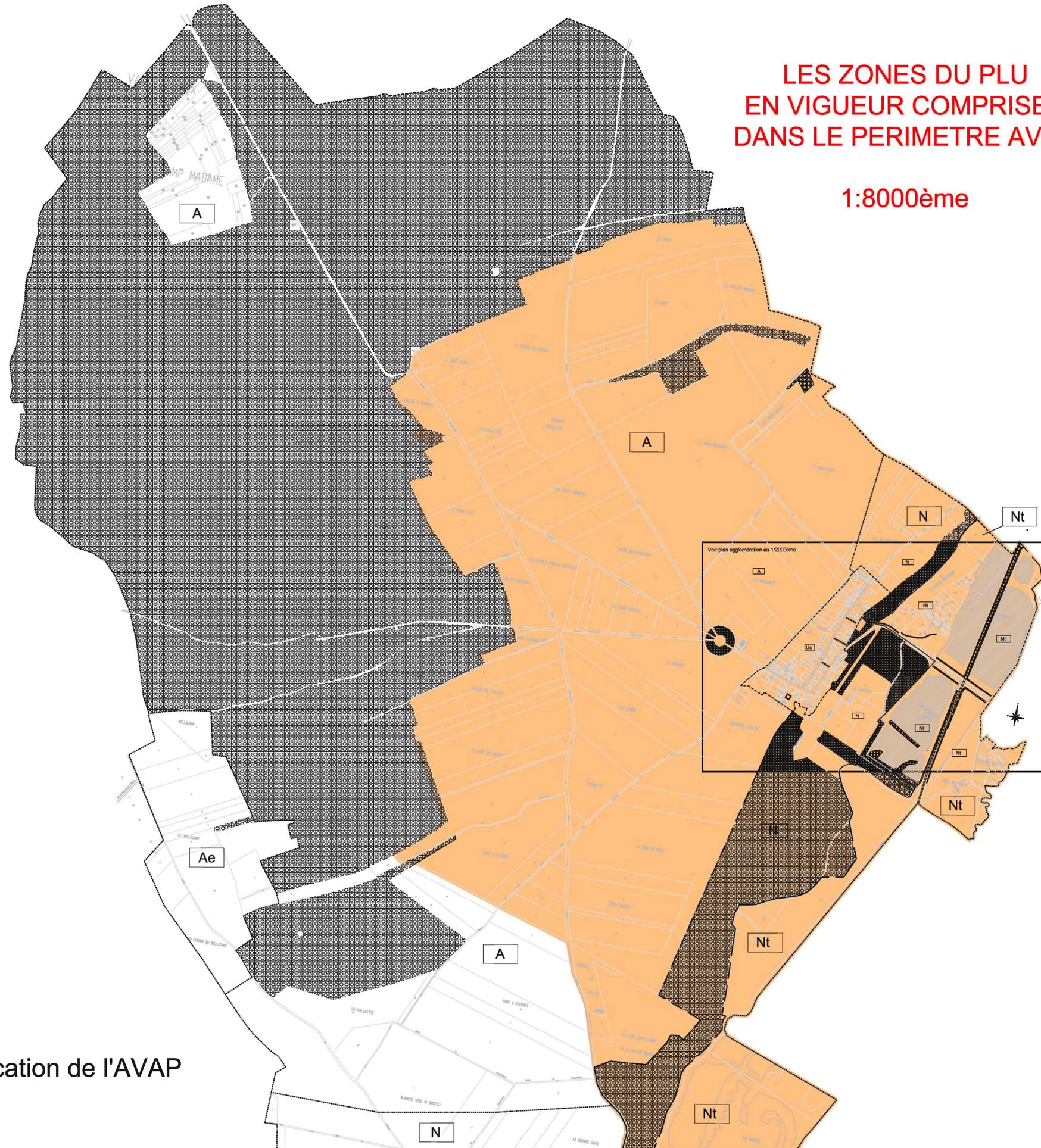
-  ZONES
-  SECTEURS
-  ESPACES BOISES CLASSES
-  PLANTATIONS A CREER
-  INTERDICTION D'ACCES SUR LA VOIE PUBLIQUE
-  EMPLACEMENTS RESERVES
-  OUVRAGES PUBLICS (services publics, terrains de sports, espaces verts, etc...)
-  Numéro d'opération
-  ZONE INDUSTRIELLE
-  PERSPECTIVES PROTEGEES
-  CHEMINS PIETONNIERS A CONSERVER



Champ d'application de l'AVAP

LES ZONES DU PLU EN VIGUEUR COMPRISES DANS LE PERIMETRE AVAP

1:8000ème



CONTY

PLAN LOCAL D'URBANISME

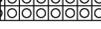
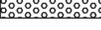
3 - Document graphique

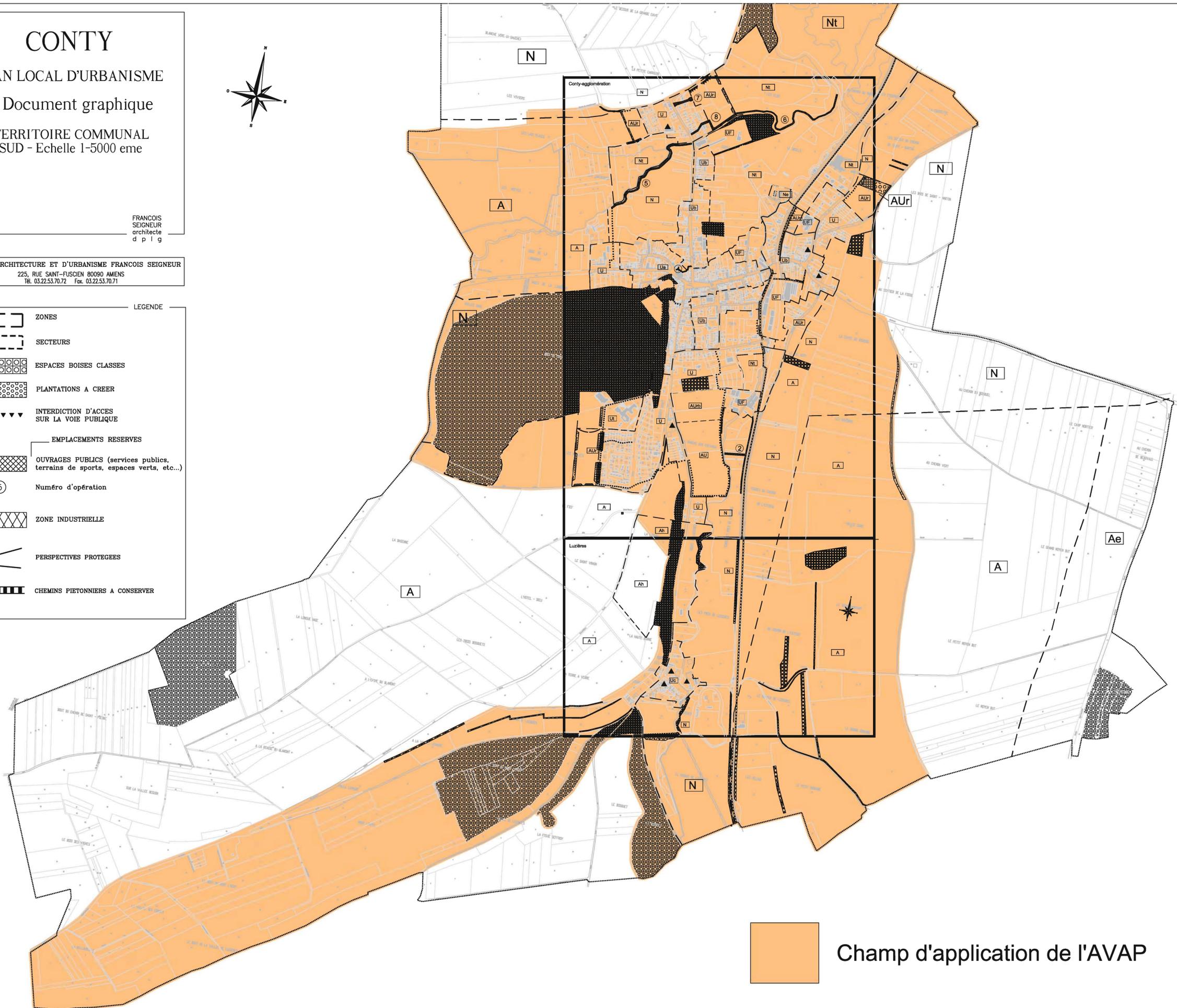
TERRITOIRE COMMUNAL
SUD - Echelle 1-5000 eme

FRANCOIS
SEIGNEUR
architecte
d p l g

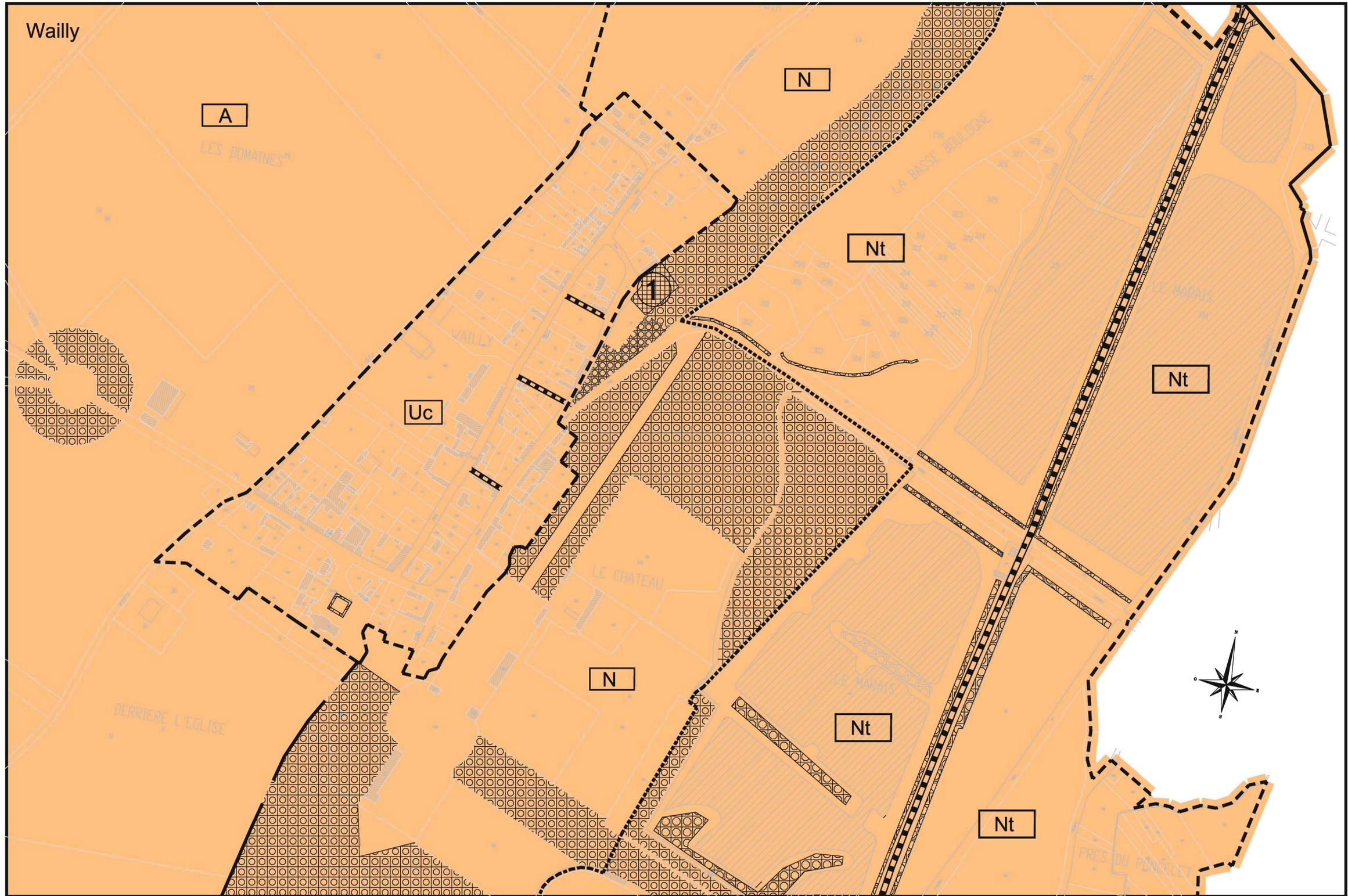
ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME FRANCOIS SEIGNEUR
225, RUE SAINT-FUSCIEN 80090 AMIENS
Tél. 03.22.53.70.72 Fax. 03.22.53.70.71

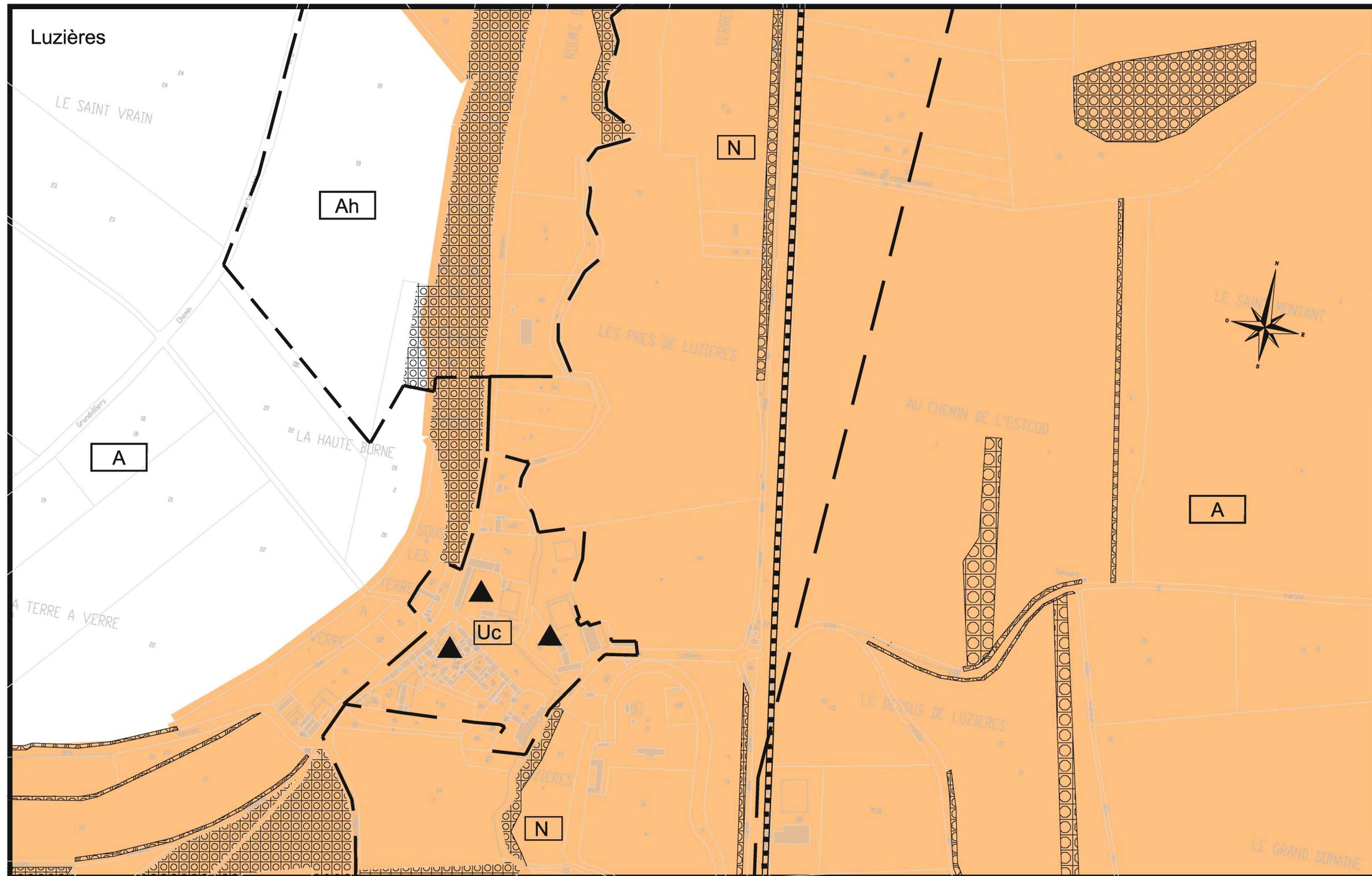
LEGENDE

-  ZONES
-  SECTEURS
-  ESPACES BOISES CLASSES
-  PLANTATIONS A CREER
-  INTERDICTION D'ACCES SUR LA VOIE PUBLIQUE
-  EMPLACEMENTS RESERVES
-  OUVRAGES PUBLICS (services publics, terrains de sports, espaces verts, etc...)
-  Numéro d'opération
-  ZONE INDUSTRIELLE
-  PERSPECTIVES PROTEGEES
-  CHEMINS PIETONNIERS A CONSERVER



Champ d'application de l'AVAP





COMMUNE DE CONTY

MODIFICATION DU PLU

**Pour mise en compatibilité avec l'AVAP
(Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)**

ZONAGE

**LES EVOLUTIONS (en rouge) IMPLIQUEES
PAR LA MISE EN COMPATIBILITE**

2016

CONTY

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - Document graphique

TERRITOIRE COMMUNAL
NORD - Echelle 1-5000 eme

FRANCOIS
SEIGNEUR
architecte
d p l g

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME FRANCOIS SEIGNEUR
225, RUE SAINT-FUSCIEN 80090 AMIENS
Tél. 03.22.53.70.72 Fax. 03.22.53.70.71

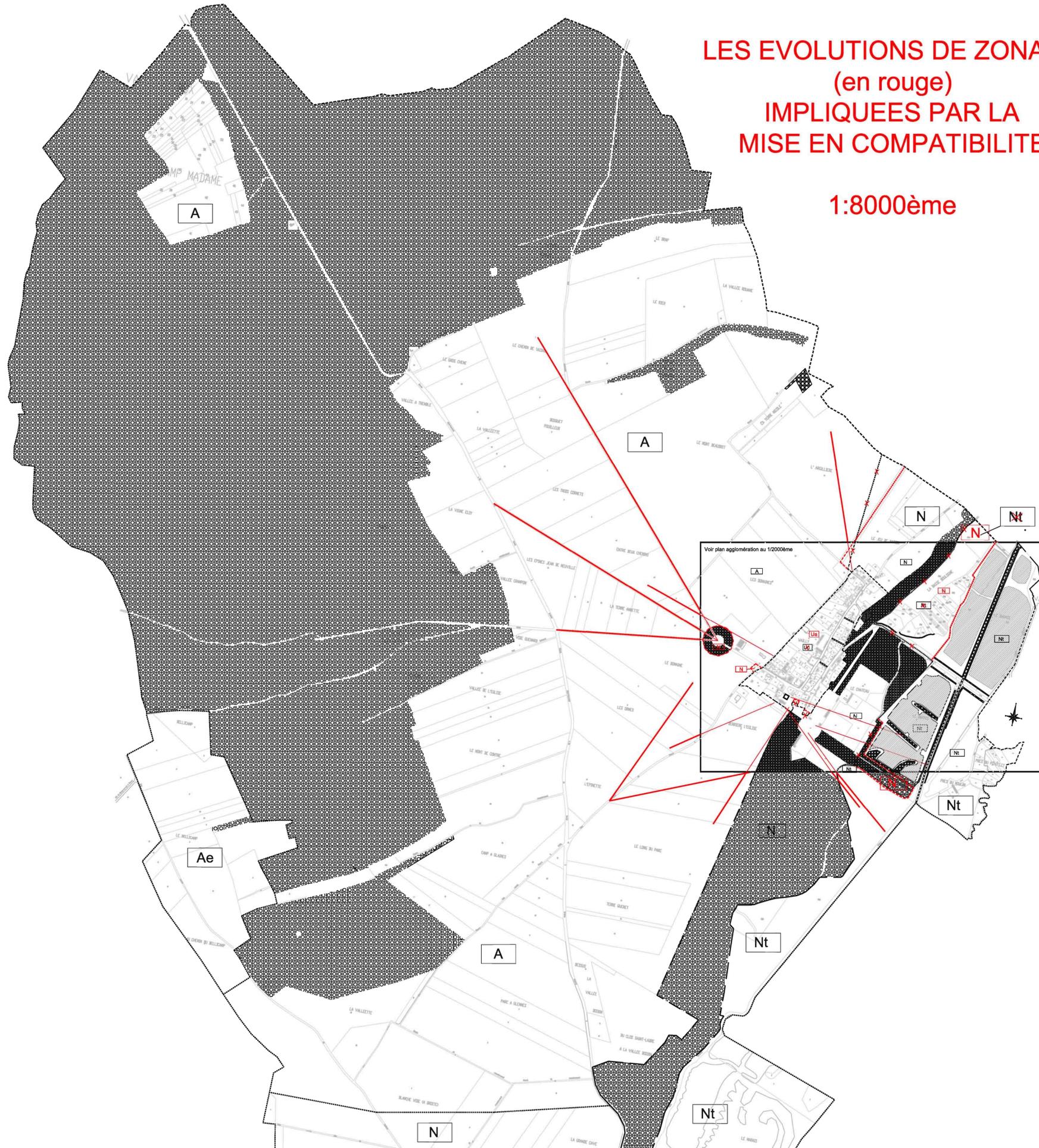
LEGENDE

-  ZONES
-  SECTEURS
-  ESPACES BOISES CLASSES
-  PLANTATIONS A CREER
-  INTERDICTION D'ACCES SUR LA VOIE PUBLIQUE
-  EMBLEMES RESERVES
-  OUVRAGES PUBLICS (services publics, terrains de sports, espaces verts, etc...)
-  Numéro d'opération
-  ZONE INDUSTRIELLE
-  PERSPECTIVES PROTEGEES
-  CHEMINS PIETONNIERS A CONSERVER



LES EVOLUTIONS DE ZONAGE (en rouge) IMPLIQUEES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE

1:8000ème



CONTY

PLAN LOCAL D'URBANISME

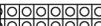
3 - Document graphique

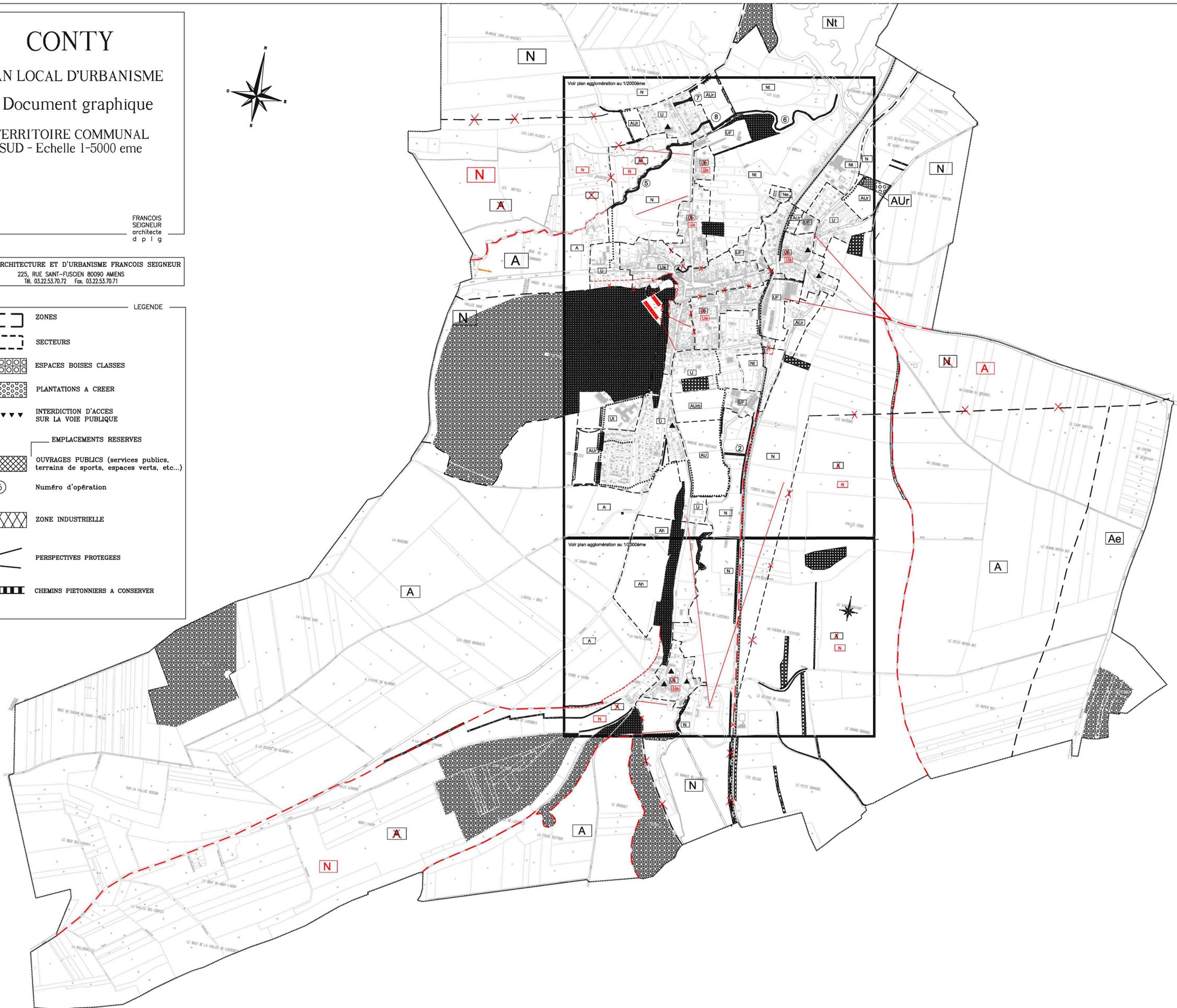
TERRITOIRE COMMUNAL
SUD - Echelle 1-5000 eme

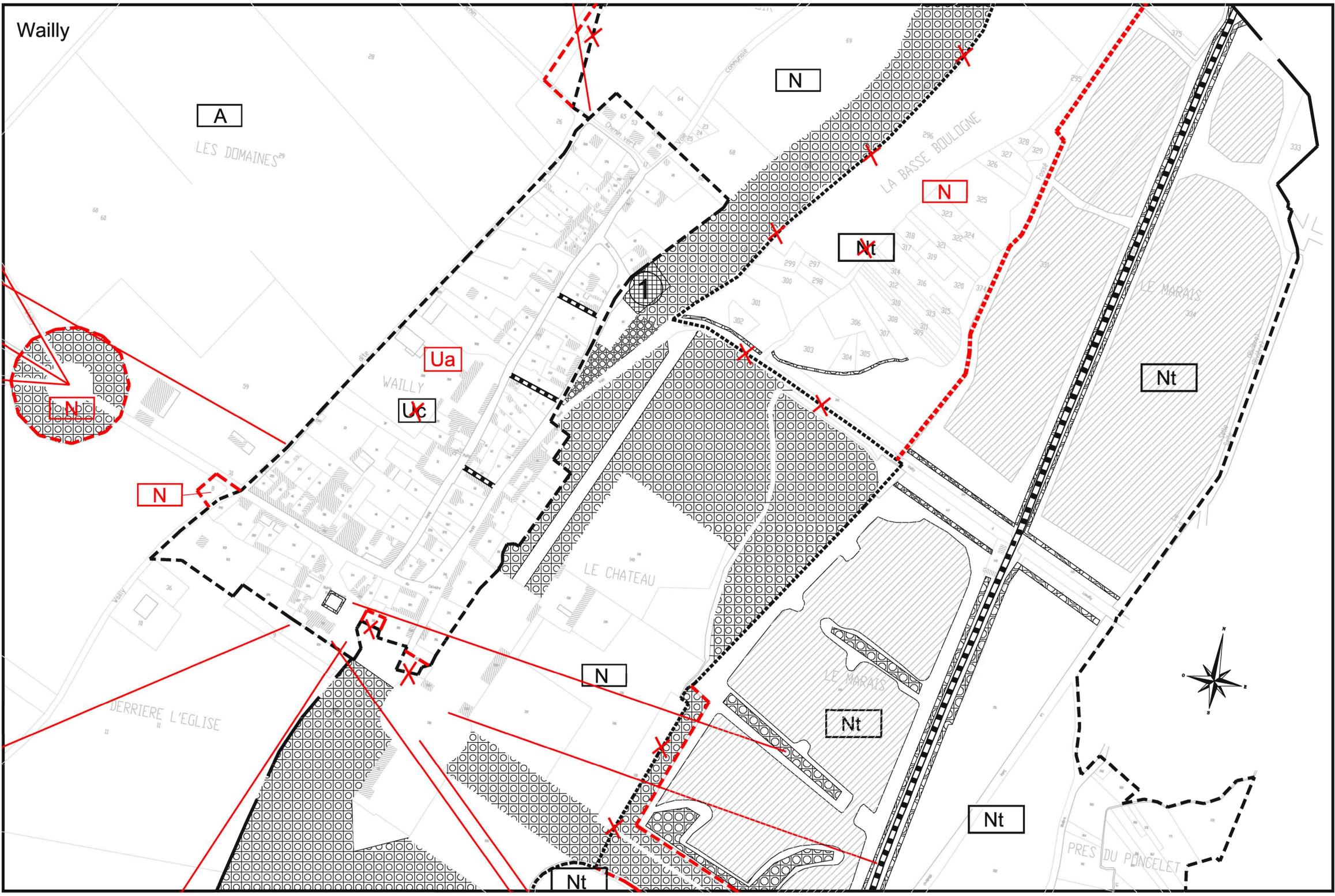
FRANCOIS
SEIGNEUR
architecte
d p l g

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME FRANCOIS SEIGNEUR
225, RUE SAINT-FUSCIEN 80090 AMIENS
Tél. 03.22.53.70.72 Fax. 03.22.53.70.71

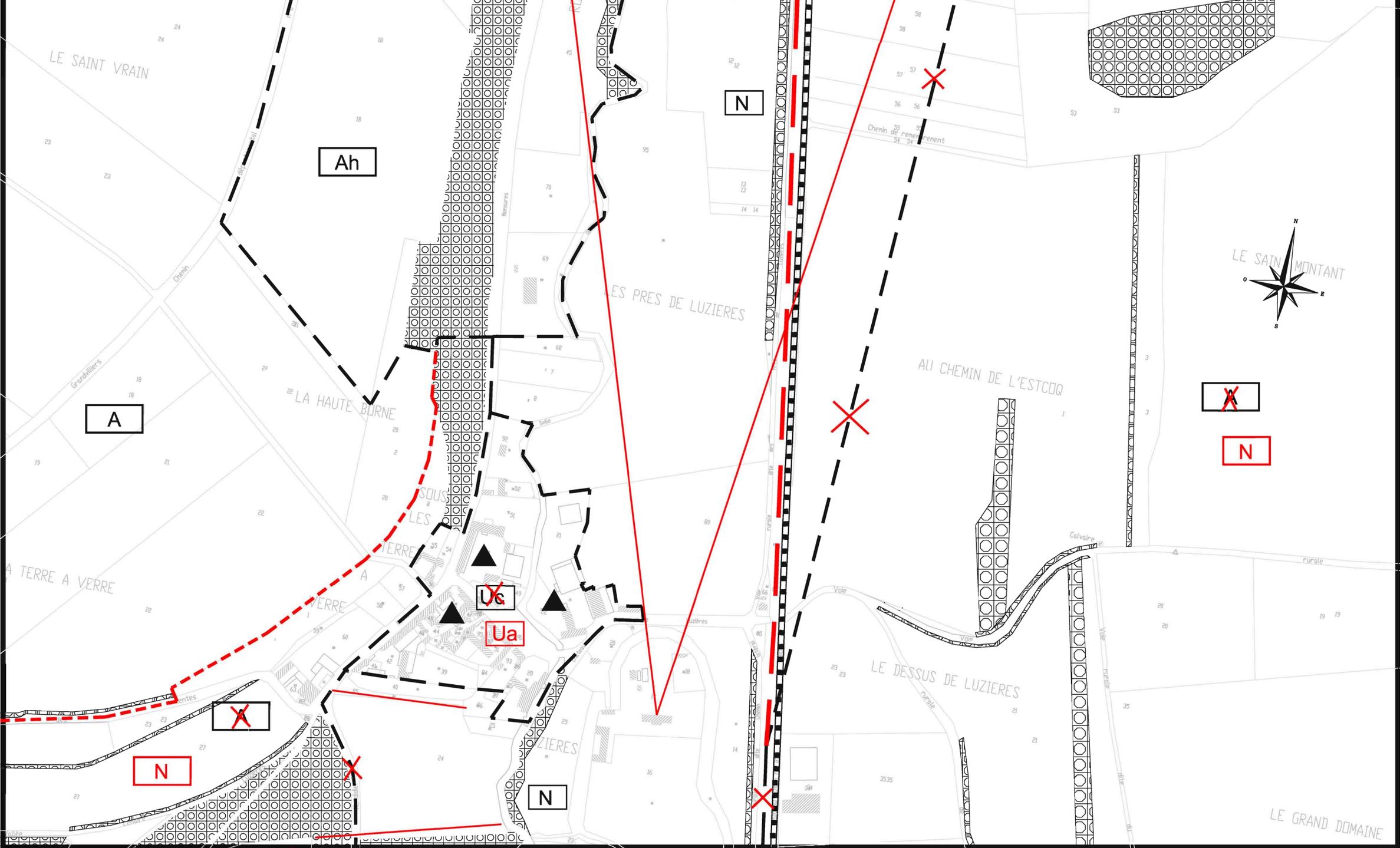
LEGENDE

-  ZONES
-  SECTEURS
-  ESPACES BOISES CLASSES
-  PLANTATIONS A CREER
-  INTERDICTION D'ACCES SUR LA VOIE PUBLIQUE
-  EMPLACEMENTS RESERVES
-  OUVRAGES PUBLICS (services publics, terrains de sports, espaces verts, etc...)
-  Numéro d'opération
-  ZONE INDUSTRIELLE
-  PERSPECTIVES PROTEGEES
-  CHEMINS PIETONNIERS A CONSERVER





Luzières



COMMUNE DE CONTY

MODIFICATION DU PLU

**Pour mise en compatibilité avec l'AVAP
(Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)**

**ZONAGE DEFINITIF DU PLU
ENGENDRE PAR LA PRESENTE MODIFICATION**

2016

CONTY

PLAN LOCAL D'URBANISME 3 - Document graphique

TERRITOIRE COMMUNAL
NORD - Echelle 1-5000

MODIFICATION DU PLU MISE EN COMPATIBILITE AVEC L'AVAP

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du 29 juin 2016

Année 2016

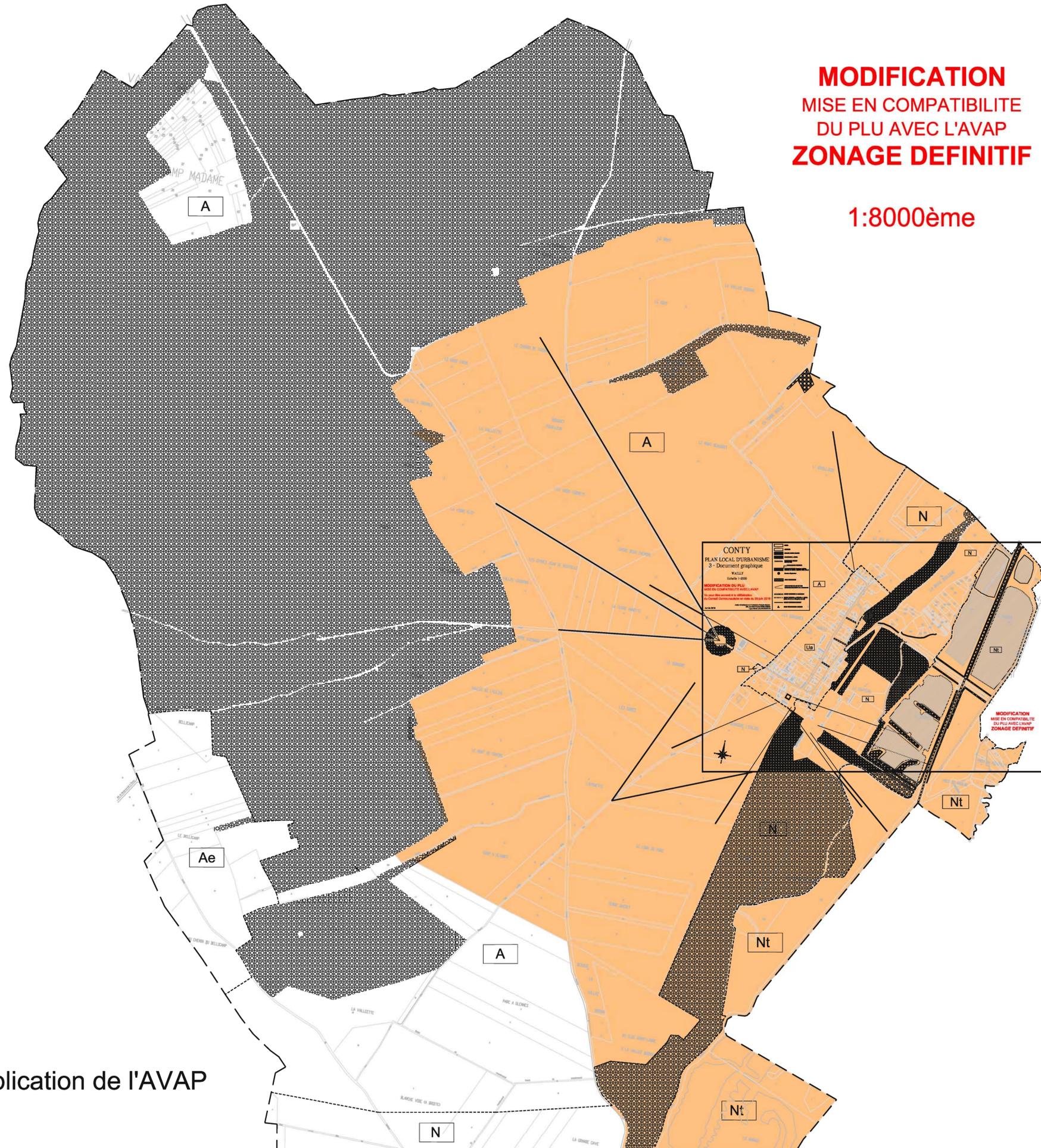
FRANCOIS
SEIGNEUR
architecte
d p l g

Atelier d'Architecture et d'Urbanisme François Seigneur
225, rue Saint-Fuscien 80090 AMIENS
Standard 03 22 53 70 70 - Ligne directe urba 03 22 53 70 72

LEGENDE	
	ZONES
	SECTEURS
	ESPACES BOISES CLASSES
	PLANTATIONS A CREER
	INTERDICTION D'ACCES SUR LA VOIE PUBLIQUE
	EMPLACEMENTS RESERVES
	OUVRAGES PUBLICS (services publics, terrains de sports, espaces verts, etc...)
	Numéro d'opération
	ZONE INDUSTRIELLE
	CONE DE VUE ET AXE DE VUE IDENTIFIES PAR L'AVAP ET A CONSERVER
	CHEMINS PIETONNIERS A CONSERVER



Champ d'application de l'AVAP



MODIFICATION MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC L'AVAP ZONAGE DEFINITIF

1:8000ème

CONTY

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - Document graphique

TERRITOIRE COMMUNAL
SUD - Echelle 1-5000

MODIFICATION DU PLU

MISE EN COMPATIBILITE AVEC L'AVAP

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du 29 juin 2016

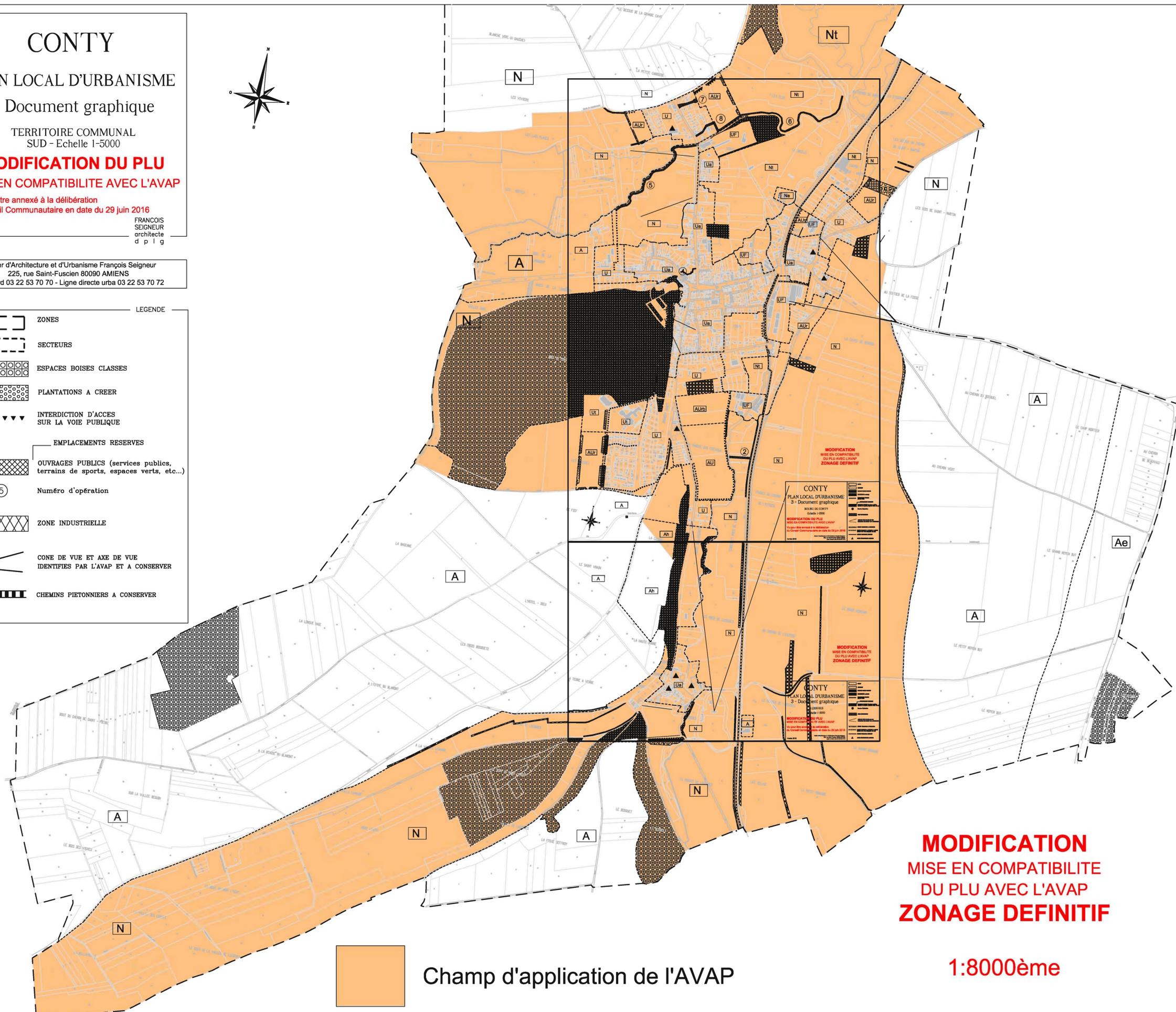
Année 2016

FRANCOIS
SEIGNEUR
architecte
d p l g

Atelier d'Architecture et d'Urbanisme François Seigneur
225, rue Saint-Fuscien 80090 AMIENS
Standard 03 22 53 70 70 - Ligne directe urba 03 22 53 70 72



LEGENDE	
	ZONES
	SECTEURS
	ESPACES BOISES CLASSES
	PLANTATIONS A CREER
	INTERDICTION D'ACCES SUR LA VOIE PUBLIQUE
	EMPLACEMENTS RESERVES
	OUVRAGES PUBLICS (services publics, terrains de sports, espaces verts, etc...)
	Numéro d'opération
	ZONE INDUSTRIELLE
	CONE DE VUE ET AXE DE VUE IDENTIFIES PAR L'AVAP ET A CONSERVER
	CHEMINS PIETONNIERS A CONSERVER



Champ d'application de l'AVAP

**MODIFICATION
MISE EN COMPATIBILITE
DU PLU AVEC L'AVAP
ZONAGE DEFINITIF**

1:8000ème

CONTY
PLAN LOCAL D'URBANISME
3 - Document graphique

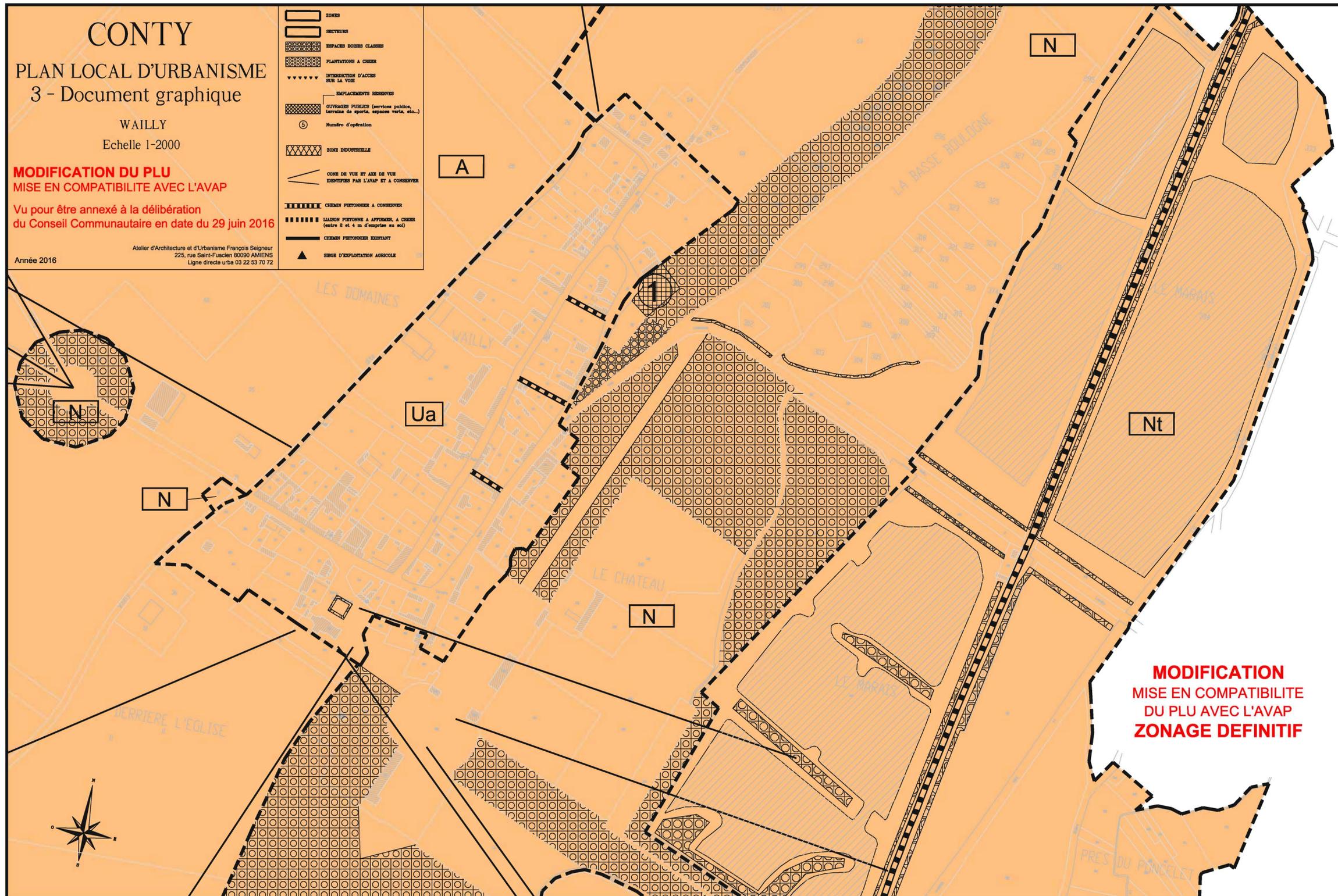
WAILLY
 Echelle 1-2000

MODIFICATION DU PLU
MISE EN COMPATIBILITE AVEC L'AVAP

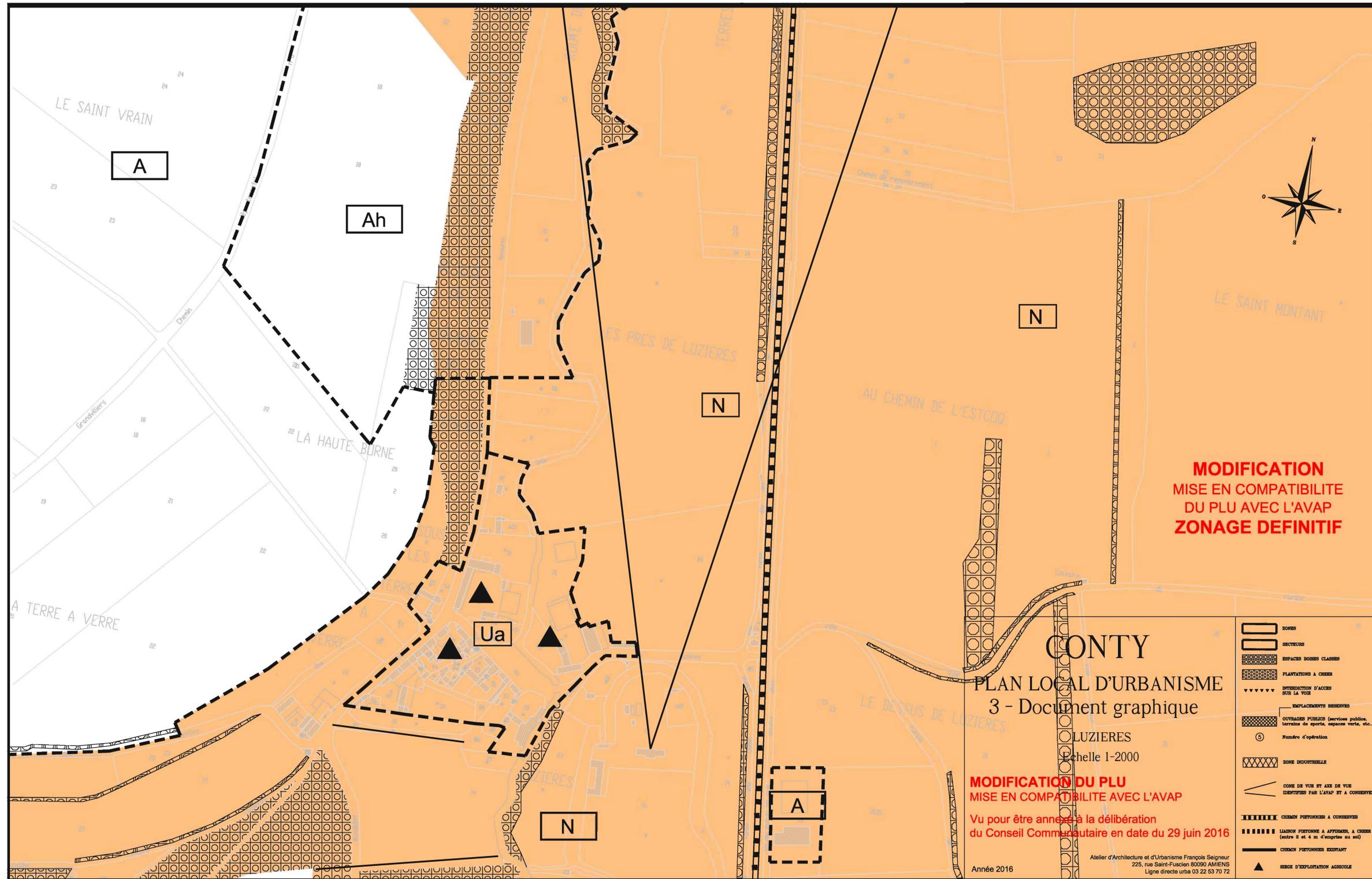
Vu pour être annexé à la délibération
 du Conseil Communautaire en date du 29 juin 2016

Atelier d'Architecture et d'Urbanisme François Seigneur
 225, rue Saint-Fuscien 80090 AMIENS
 Ligne directe urba 03 22 53 70 72
 Année 2016

	ZONES
	STRUCTURES
	ESPACES RESERVES CLASSES
	PLANTATIONS A CREER
	INTERDICTION D'ACCES SUR LA VOIE
	EMPLACEMENTS RESERVES
	OUVRAGES PUBLICS (services publics, terrains de sports, espaces verts, etc...)
	Numero d'operation
	ZONE INDUSTRIELLE
	CORRE DE VUE ET AXE DE VUE IDENTIFIES PAR L'AVAP ET A CONSERVER
	CHEMIN PIETONNIER A CONSERVER
	LIANON PIETONNIER A APPREMIER, A CREER (entre 2 et 4 m d'emprise au sol)
	CHEMIN PIETONNIER EXISTANT
	SIÈGE D'EXPLOITATION AGRICOLE



MODIFICATION
MISE EN COMPATIBILITE
DU PLU AVEC L'AVAP
ZONAGE DEFINITIF



A

Ah

N

N

Ua

N

A

**MODIFICATION
MISE EN COMPATIBILITE
DU PLU AVEC L'AVAP
ZONAGE DEFINITIF**

CONTY
PLAN LOCAL D'URBANISME
3 - Document graphique

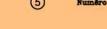
LUZIERES
Echelle 1-2000

**MODIFICATION DU PLU
MISE EN COMPATIBILITE AVEC L'AVAP**

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communal en date du 29 juin 2016

Année 2016

Atelier d'Architecture et d'Urbanisme François Seigneur
225, rue Saint-Fuscien 80090 AMIENS
Ligne directe urba 03 22 53 70 72

-  ZONES
-  SECTEURS
-  ESPACES BOBES CLASSÉS
-  PLANTATIONS A CREER
-  INTERDICTION D'ACCES SUR LA VOIE
-  EMPLACEMENTS RESERVEZ
-  OUVRAGES PUBLICS (services publics, terrains de sports, espaces verts, etc...)
-  Numéro d'opération
-  ZONE INDUSTRIELLE
-  CONE DE VUE ET AXE DE VUE IDENTIFIES PAR L'AVAP ET A CONSERVER
-  CHEMIN PIETONNIER A CONSERVER
-  CHEMIN PIETONNIER A AFFIRMER, A CREER (centre 2 et 4 m. d'espaces au sol)
-  CHEMIN PIETONNIER EXISTANT
-  SITE D'EXPLOITATION AGRICOLE