

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **PLACHY BUYON** Département de LA SOMME, code INSEE : 627.

#### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

- 2.1 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :
  - les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
  - la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
  - les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n° 3 et 4;
  - la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
  - le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;
  - l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme relatif au Permis de démolir.
- 2.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment :
  - le règlement sanitaire départemental ;
  - les articles R111.2, R111.3.1, R111.3.2, R111.4, R111.14.2, R111.15 et R111.21 du Code de l'Urbanisme.
  - le Schéma Communal Directeur d'Assainissement.

#### **ARTICLE 3 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS**

La participation des constructeurs et lotisseurs aux équipements publics est régie par les articles L 332.6 à L 332.16 du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas où cela s'avère nécessaire, seront demandés aux constructeurs :

- 3.1 - Les cessions gratuites de terrains destinées à être affecté à certains usages collectifs, notamment celles prévues à l'article R 332.15 du Code de l'Urbanisme.
- 3.2 - Les participations prévues aux articles L 332.11 et 332.12, et la participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L 332.11.1.
- 3.3 - La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L 35.4 du Code de la Santé Publique.
- 3.4 - Le financement des branchements.

- 3.5 - Des contributions demandées pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, notamment des services de distribution d'électricité, de gaz, d'eau et d'énergie calorifique.
- 3.6- Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001.

Ces dispositions s'appliquent aux lotisseurs qui de plus, peuvent avoir à leur charge :

- 3.7 - Les équipements propres aux lotissements susceptibles d'être ultérieurement classés dans la voirie et les réseaux publics.
- 3.8 - Les aménagements des terrains et réseaux appartenant au Domaine Public (ou devant y être inclus) qui résulteront de la réalisation du lotissement et notamment la mise à la cote définitive des terrains qui seront cédés nus et dégagés.
  - L'installation en souterrain des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution.
- 3.9 - Une participation forfaitaire représentative de la Taxe Locale d'Equipeement et des contributions énumérées dans les paragraphes 3.1.1 et 3.1.3 ci-dessus, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs.

L'ensemble de ces dispositions peut être appelé à modification dans le cadre des textes d'application de la loi du 13 Décembre 2000 dite loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et de la loi Urbanisme Habitat et modificatif et dans le cadre de la réforme du permis de construire du 1<sup>er</sup> Octobre 2007.

#### **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

##### **4.1 - Plan de zonage :**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation future (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques, plan de zonage.

Sur ces plans figurent également les espaces boisés classés, et les espaces classés à Boiser par ce Plan Local d'Urbanisme ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

Ces zones définies se voient appliquer les dispositions du titre II du présent règlement :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage et identifiés par un numéro d'opération.
- Les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds .
- Les espaces destinés à être reboisés, repérés au plan par une trame orthogonale de ronds parsemés de points en leurs centres et entre eux.

##### **4.2 - Règlement :**

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones est défini en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

###### Nature de l'occupation du sol :

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

###### Conditions de l'occupation du sol :

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains dans le cas d'absence de réseaux d'assainissement collectif sinon disparition de cet article

- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur, Toitures, Clôtures
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés.

Possibilités maximales d'occupation du sol :

- Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.)

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

## **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zones doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 6 - INFORMATIONS REGLEMENTAIRES**

La commune a prévu l'instauration par délibération :

- Le permis de démolir sur les zones urbaines.  
Pour rappel : les démolitions sont soumises à autorisation, ainsi que la démolition des murs de clôtures.  
Les clôtures et alignements de murs à préserver, sont recensés aux plans de zonage 2.1 et 2.2 et énumérés en annexe du règlement.
- La déclaration préalable pour l'édification des clôtures.
- Le Droit de Préemption Urbain sur la totalité des zones urbaines et des zones d'urbanisation future.

## PLAN DE ZONAGE

