

COMMUNE DE VILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 3 : Règlement écrit

3.1. Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du
24 JANVIER 2020

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	3
PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES	5
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	15
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	29
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	31
PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	40
ANNEXE	46

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du PLU (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **UV, UVe, A, N, Nh et Ne**.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par neuf articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 articles suivants :

THEMATIQUE 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

THEMATIQUE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 4 : Stationnement

THEMATIQUE 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour comprendre le contexte général.
- Le règlement graphique qui outre le zonage, peut mentionner d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les Servitudes d'Utilité Publique.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.
 - Les autres Informations Jugées Utiles.

PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues au sein du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Ville.

ARTICLE 2

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) 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.

2°) Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Noyonnais.

3°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

4°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

5°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.

6°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

7°) 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 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.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts (patrimoine naturel) protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.113-1 et suivants.

2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.424-1 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- **Article L.424-1** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **Article L.102-13** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **Article L.153-8** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.
- **Article L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux

Article L.111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L.151-30 : Localisation des aires de stationnement.

Article L.151-35 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2.4.4. Implantation des campings aménagement des parcs résidentiels de loisirs, des habitations légères de loisirs, Implantation des habitations légères de loisirs, et installations des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à R.111-40
- Parcs résidentiels de loisirs R.111-36
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Campings : R.111-32 à R.111-35

2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

Articles L.111-15 et L.111-23 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

ARTICLE 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

3.1. La zone urbaine sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme

- **La zone UV** : zone urbaine unique qui englobe l'ensemble du bâti qui compose le village.

La zone UV propose un **secteur UVs** soumis à des prescriptions constructives spécifiques pour mieux tenir compte des possibles sensibilités hydrauliques du sol (interdiction des sous-sols, mise en place d'un vide sanitaire).

3.2. La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme

- **Néant.** Le PLU de Ville ne programme aucune zone d'urbanisation future.

3.3. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme

- **La zone A** : zone agricole correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

3.4. La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent des articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme

- **La zone N** : zone naturelle et forestière qui correspond aux secteurs du territoire communal à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend 2 secteurs spécifiques, respectivement dénommés **Ne** (secteur naturel accueillant des étangs de pêche) et **Nh** (secteur naturel humide traduisant la dynamique hydraulique du territoire (couloirs humides)).

ARTICLE 4

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. Les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger (EBC)



Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le règlement graphique par un quadrillage rempli de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds verts, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-6 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

-Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;

-lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;

-Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;

-lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

4.2. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des éléments bâtis qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le règlement graphique par le symbole suivant :



En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, notamment les articles 4 (volumétrie et implantation des constructions) et 5 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

ARTICLE 5

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages, d'aménagements, de constructions et d'équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas règlement de la zone concernée.

ARTICLE 6

TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4.

ARTICLE 7

ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8
ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

ARTICLE 9
CLOTURES

L'édification de clôtures peut être soumise à déclaration préalable en mairie, si la commune engage la procédure adaptée.

ARTICLE 10
INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11
PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir, si la commune engage la procédure adaptée.

L.421-3 : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

L.421-6 : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Article 12
DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

Article 13
ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et la réglementation en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999).

ARTICLE 14
ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,..),
- l'extension de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas 10% de la surface de plancher avant l'entrée en vigueur du PLU, en une ou plusieurs fois.

ARTICLE 15
LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant la commune :

- Un risque de coulée de boues,
- Un risque d'inondation par débordement de la rivière de la Divette,
- Un risque d'inondation par remontées de nappes.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

En application des dispositions de l'article L.151-24 du Code de l'Urbanisme (protection des éléments régulateurs en matière de gestion des eaux de ruissellement), le PLU identifie les secteurs sensibles sur le plan hydraulique (secteur Nh).

ARTICLE 16
PRINCIPES POUR LES NORMES DE STATIONNEMENT

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m².

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UV

La zone UV englobe l'ensemble du tissu urbain du village de Ville. La cohérence spatiale, le caractère homogène de l'urbanisation et le statut de village ont motivé cette simplification réglementaire.

La zone UV présente une diversité / mixité des occupations du sol. Principalement à vocation d'habitat, elle comprend également quelques activités artisanales, les équipements publics phares du village (école, mairie, salle polyvalente, église) et plusieurs sièges d'exploitations agricoles.

Afin de tenir compte des contraintes hydrauliques (notamment de phénomènes connus de remontée de nappe), la zone UV comprend un secteur spécifique dénommé UVe, inscrit dans la rue de la Bernardie.

La zone UV est concernée par 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1 - ZONE UV OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur inconstructible reporté sur le règlement graphique

Toute construction, toute occupation du sol est interdite.

Dans le reste de la zone UV

- les commerces dont la surface de vente excède 200 m².
- les entrepôts dont la surface au sol n'excède pas 1 000 m².
- les constructions à usage industriel
- les centres de congrès et d'exposition
- les salles d'art et de spectacle
- les cinémas
- les exploitations forestières
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées en UV 2
- les établissements hippiques

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les parcs d'attraction visés par le Code de l'Urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés.
- les dépôts de véhicules visés par le Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent.

ARTICLE 2 - ZONE UV

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les constructions et installations artisanales dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les nouvelles constructions ou installations à usage d'activité agricole, sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante avant l'entrée en vigueur du PLU, et que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- les bureaux à condition d'occuper une partie de l'habitation.
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole déjà existants.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient liées à l'activité du village (boulangerie...), qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

- les annexes usuelles aux habitations (sauf garage) à condition que leur surface au sol n'excède pas 25 m².
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire) à condition qu'elles soient temporaires suite à un incendie d'une habitation existante et dans l'attente de la reconstruction, ou pendant la phase de travaux d'une nouvelle habitation.

**ARTICLE 3 - ZONE UV
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET
PAYSAGERES**

**ARTICLE 4 - ZONE UV
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 6 m des berges de la Divette et des autres éléments hydrographiques (rus) qui traversent le village et reportés sur le règlement graphique.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'adaptation, réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes régulièrement édifiées.

- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un réel intérêt architectural (bâtiment en brique ou en pierre),
- aux abris de jardin, aux bûchers dont la surface au sol n'excède pas à 25 m²,
- aux garages indépendants de l'habitation dont la surface au sol n'excède pas à 40 m²,
- aux piscines,
- aux terrains de tennis.

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions implantées à l'alignement :

Les constructions autorisées doivent être édifiées sur 1 limite séparative latérale maximum, avec l'obligation de s'accoler à la limite latérale déjà bâtie.

Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement :

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives latérales, sans que celui-ci soit inférieur à 3 m.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- pour les annexes usuelles aux habitations,
- pour les piscines et tennis,
- pour les constructions à usage agricole autorisées,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation (hors débords de toit) sur un même terrain doit être au moins égale à 10 m.

Les garages seront :

- soit accolés à l'habitation principale,
- soit intégrés dans le volume de l'habitation principale,
- soit distants d'au moins 3 mètres de l'habitation principale.

Les autres annexes (abris de jardin, bûcher...) autorisées (donc inférieures à 25m²), y compris les piscines et les tennis doivent être implantées à l'arrière de l'habitation, de préférence en fond de parcelle.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

4.4. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes usuelles ne doivent pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour des travaux répondant à des normes d'hygiène et/ou de salubrité.

L'emprise au sol des activités autorisées et leurs annexes ne doivent pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

4.5. Hauteur des constructions

RAPPEL : la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage.

Pour les garages, la hauteur maximale est limitée à 5,50 m au faîtage.

Pour les abris de jardin, la hauteur maximale est limitée à 3 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité autorisées est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales) ou pour les constructions d'intérêt général, équipements publics.

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 5 - ZONE UV
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Dispositions générales

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

L'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

5.2 Aspect des constructions

a. Aspect extérieur

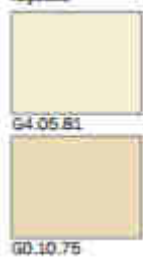
Dans toute la zone UV

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

Les modifications ou extensions des constructions anciennes existantes qui présentent un réel intérêt architectural (emploi de matériaux anciens, patrimoine lié à l'histoire du village...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le bâtiment objet de la demande afin de ne pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Dans le cadre de modification d'une façade existante, la suppression des éléments décoratifs originels (moultures, corniches, bandeaux, pilastres...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent nécessairement l'être soit d'un enduit lisse, soit d'un enduit taloché, soit d'un enduit gratté fin.



Les enduits utilisés doivent respecter les tonalités du nuancier ci-contre.

Les vérandas doivent présenter des tonalités en harmonie avec l'habitation.

Les garages accolés à l'habitation doivent utiliser les mêmes matériaux et présenter les mêmes tonalités d'enduits que l'habitation principale. Pour les garages indépendants, les matériaux et tonalités peuvent être différents.

Les abris de jardin seront réalisés soit en bois, soit en tôle peinte dans des couleurs rappelant la terre ou la végétation (teintes foncées).

Les bâtiments à usage d'activité autorisés devront parfaitement s'insérer dans leur environnement immédiat et reprendre les tonalités du bâti traditionnel (ton brique rouge, pierre, tuile plate, ardoise et bois).

Pour l'ensemble des constructions, l'emploi de couleurs agressives impactant le paysage (urbain, agricole, naturel) est strictement interdit.

De plus, dans le secteur UVe

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol ; ils sont invités à faire procéder à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour que l'édification d'une construction ne s'accompagne d'aucun désordre.

Les sous-sols sont interdits.

Les constructions à usage d'habitation doivent être surélevées et édifiées sur un vide sanitaire ou un radier techniquement adaptés aux caractéristiques du terrain objet de la demande.

De plus, les piscines enterrées sont strictement interdites

b. Ouvertures

Pour les constructions neuves, en façade sur rue, les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les chiens-assis sont interdits.

c. Toitures

Les toits terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés.

A l'exception des toits terrasses autorisées et des vérandas, la pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontal.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

La pente pourra être réduite à 20° sur l'horizontale pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Les gammes de couleur autorisées pour les matériaux de couverture sont le brun, le rouge flammé rustique et le bleu ardoise. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

L'emploi de la tôle brute est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-flammé rustique, bleu ardoise).

La pose de panneaux translucides en toiture des bâtiments agricoles est autorisée.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

d. Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

La mise en place de clôtures perméables est privilégiée (gestion de la problématique des ruissellements et en faveur de la biodiversité).

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

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites.

L'emploi de claustras divers et de brise-vue (synthétiques, bois...) pour les clôtures sur rue est interdit.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs pleins réalisés soit en matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), soit en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit en pierre calcaire.
- de murets surmontés d'une grille en ferronnerie, d'une palissade bois ou PVC.
- d'une haie mixte composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage vert rigide à panneaux soudés.

La plantation de thuyas, d'espèces végétales invasives ou allergènes est interdite.

5.3 Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions des constructions identifiées et la création de nouvelles ouvertures sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

Les murs existants du château doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...), l'aménagement d'une voie nouvelle, ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 6 - ZONE UV
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET
ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les nouvelles constructions, la surface éco-aménageable (surface engazonnée, surface de pleine terre, surface caillouteuse, dalles ever-green (...), soit non imperméabilisée) doit représenter 40 % de la surface du terrain.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée. L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

La plantation de thuyas, d'espèces végétales invasives ou allergènes est interdite.

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 7 - ZONE UV
STATIONNEMENT

7.1 Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 6 m de dégagement, 2,50 m de largeur pour les places accolées et 2,30 m pour les places isolées.

7.2 Normes de stationnement

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places extérieures par logement**.
- En cas de changement de destination à vocation d'habitat : **2 places de stationnement** par logement + **1 place de stationnement** par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.
- Constructions à usage d'activités (hors commerce et activités agricoles) : au minimum **1 place** par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement.

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

7.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité, à raison de 2 places par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 8 - ZONE UV

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La largeur des nouveaux accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existante,

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

8.2 Voies

RAPPEL : Au sens du Code de l'Urbanisme, une voie est une infrastructure aménagée, carrossable en tout temps.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et pour le ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de telle sorte que tout véhicule (particulier, défense incendie, collecte des ordures ménagères...) puisse faire demi-tour, avec l'aménagement d'une placette de retournement de dimension 15 m x 15 m.

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 9 - ZONE UV DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

9.1. Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

9.2. Réseau d'eaux usées

Toute nouvelle construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

9.3. Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération (cuve enterrée avec débit de fuite, cuve aérienne...), pour une occurrence de pluie de 20 ans.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur, donc ne pas dépasser un débit de fuite d'1l/s/ha.

9.4. Réseau téléphonique, électronique, de télédiffusion et de gaz

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

9.5. Réseaux de communication électronique

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

Par défaut, le Très Haut Débit (THD) emprunte le réseau de l'opérateur historique France Telecom/Orange. Pour les nouvelles constructions, il est utile de prévoir les infrastructures depuis le domaine public (et donc depuis les chambres de France Telecom jusqu'en limite de la parcelle privée. Si les infrastructures France Telecom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien existant dans la rue concernée.

PARTIE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

NEANT.

Le Plan Local d'Urbanisme de Ville ne programme pas de zone à urbaniser (AU).

PARTIE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE A

La zone agricole est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A du PLU de Ville englobe les enclaves agricoles qui s'intercalent entre les couloirs des vallées humides, les secteurs urbanisés du village et les espaces boisés qui accompagnent les limites communales Sud et Ouest.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1 - ZONE A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article 2.

ARTICLE 2 - ZONE A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- La construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'activité agricole.
- Les dépôts et stockages à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- Le changement de destination à des fins soit artisanales, soit d'hébergement touristique (gîte), des bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les extensions des habitations existantes et régulièrement édifiées à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

ARTICLE 3 - ZONE A
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 - ZONE A
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport au réseau départemental.

La marge de recul est ramenée à 10 m pour les autres voies et emprises publiques.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges de la Divette et des autres éléments hydrographiques (rus) qui traversent le territoire et reportés sur le règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux réfections, extensions ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où cela n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs,...).

4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

La disposition ne s'applique pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

4.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

4.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 9 m au faîtage.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 15 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 5 - ZONE A
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Dispositions générales

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

L'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Il est conseillé de s'inspirer de la plaquette « BATIMENT AGRICOLE ET PAYSAGE : BIEN REUSSIR LEUR INTEGRATION » édictée par la Chambre d'Agriculture (en annexe du règlement écrit).

5.2 Aspect des constructions

a. Aspect extérieur

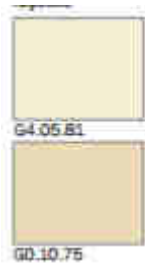
L'emploi de la tôle brute est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone A.

Pour les habitations autorisées

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume.

Les modifications ou extensions des constructions anciennes existantes qui présentent un réel intérêt architectural (emploi de matériaux anciens, patrimoine lié à l'histoire du village...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le bâtiment objet de la demande afin de ne pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent nécessairement l'être soit d'un enduit lisse, soit d'un enduit taloché, soit d'un enduit gratté fin.



Les enduits utilisés doivent respecter les tonalités du nuancier ci-contre.

Les sous-sols sont interdits. Les habitations doivent être édifiées sur un vide-sanitaire ou un radier.

De plus, les piscines enterrées sont strictement interdites.

Pour les bâtiments agricoles

Les tonalités des matériaux utilisés doivent respecter le nuancier ci-dessous.



Les profilés divers utilisés doivent être non brillants.

L'emploi du bois est vivement recommandé pour une insertion optimale dans le paysage.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

b. Toitures

Pour les habitations autorisées

Les toits terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés.

A l'exception des toits terrasses autorisées, la pente des toitures des habitations autorisées doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontal.

Les gammes de couleur autorisées pour les matériaux de couverture sont le brun, le rouge flammé rustique et le bleu ardoise.

L'emploi de la tôle brute est interdit.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les bâtiments agricoles

La pente des toitures des bâtiments d'activité autorisés doit être comprise entre 12° et 20° sur l'horizontale.

La pose de panneaux translucides en toiture des bâtiments agricoles est autorisée.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront être mats (non brillants) et avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-flammé rustique, couleur ardoise).

c. Clôtures

La mise en place de clôtures perméables est privilégiée (gestion de la problématique des ruissellements et en faveur de la biodiversité).

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits.

5.3 Patrimoine bâti ou paysager d'intérêt local (article L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 7 - ZONE A

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée. L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

La plantation de thuyas, d'espèces végétales invasives ou allergènes est interdite.

ARTICLE 7 - ZONE A
STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la parcelle.

Les habitations autorisées dans la zone devront prévoir au minimum 2 places extérieures de stationnement par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

RAPPEL : la mise en place des équipements et des réseaux en zone agricole est à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE 8 - ZONE A
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage dont les caractéristiques répondent à la destination de la construction et à son importance.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

8.2 Voies

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 - ZONE A
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

9.1. Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

9.2. Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération, adapté à la nature du sol et répondre aux normes en vigueur. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'opération (250 m² minimal pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

9.3. Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, cuve aérienne...).

PARTIE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

VOCATION GENERALE DE LA ZONE N

La zone N est constituée par des espaces naturels à protéger en raison de la qualité du site, des paysages et des milieux naturels qui la composent. Elle identifie à la fois, le couloir naturel de la vallée de la Divette et ses affluents, ainsi que le vaste massif boisé qui couvre toute la partie Sud et Ouest du territoire (Bois de la Pierre Levée, Bois St-Pierre, Bois Gilles, le Bosquet).

Afin de tenir compte des sensibilités hydrauliques du territoire, un secteur Nh est proposé sur l'ensemble des couloirs humides qui traversent le territoire (vallée principale de la Divette et les rus annexes).

Un secteur accueillant des étangs, dans la vallée de la Divette, est identifié sous un classement Ne, pour une mise en valeur des milieux naturels et accueil d'une activité de pêche par exemple (dans le respect des équilibres naturels des lieux).

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1 - ZONE N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article 2.

ARTICLE 2 - ZONE N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans toute la zone N :

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans la zone N, sauf les secteurs Nh et Ne :

Les annexes usuelles aux habitations (garage, abris de jardin, remise de matériel, bûcher, tennis), à condition :

- que leur emprise au sol n'excède pas 25 m²,
- qu'elles soient situées à une distance maximale de 30 m de l'habitation régulièrement édifiée,

- de ne pas apporter de déséquilibres aux milieux naturels.

Les abris pour animaux (y compris chevaux) à condition :

- qu'ils soient démontables,
- qu'ils ne reposent pas sur une dalle béton,
- qu'ils soient habillés d'un bardage bois,
- qu'ils soient fermés sur 3 côtés maximum,
- que leur emprise au sol n'excède pas 25 m²
- qu'ils n'apportent pas de déséquilibres aux milieux naturels.

Dans le secteur Nh :

Les aménagements, installations nécessaires à l'entretien des éléments hydrauliques.

Les annexes usuelles (garage, abris de jardin, remises de matériel, bûchers, tennis), à condition :

- qu'elles soient situées à une distance maximale de 30 m de l'habitation régulièrement édifiée,
- que leur surface au sol n'excède pas 20 m²,
- de ne pas apporter de déséquilibres aux milieux naturels.

Les abris pour animaux (y compris chevaux) à condition :

- qu'ils soient démontables,
- qu'ils ne reposent pas sur une dalle béton,
- qu'ils soient habillés d'un bardage bois,
- qu'ils soient fermés sur 3 côtés maximum,
- que leur emprise au sol n'excède pas 25 m²
- qu'ils n'apportent pas de déséquilibres aux milieux naturels.

Dans le secteur Ne :

Les aménagements, installations nécessaires à l'entretien des éléments hydrauliques.

Les aménagements légers de loisirs (banc, table, aire de jeux) à condition de respecter le contexte naturel du secteur et ne pas apporter de déséquilibres aux milieux naturels.

Les constructions et installations à usage de loisirs (type cabane de pêche) à condition d'être démontables, d'être réalisées en bois, que leur surface au sol n'excède pas 25 m² et ne pas apporter de déséquilibres aux milieux naturels. Les constructions et installations à usage de loisirs sont limitées à 2 unités par hectare.

Les constructions destinées à l'accueil du public (sanitaires, restauration...) à condition d'être démontables, d'être réalisées en bois, que leur surface au sol n'excède pas 25 m² et ne pas apporter de déséquilibres aux milieux naturels.

Les halles couvertes, non fermées dont la surface au sol n'excède pas 50 m², à condition d'être limitées à 1 unité sur l'ensemble du secteur Ne et ne pas apporter de déséquilibres aux milieux naturels.

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de ne pas apporter de déséquilibres aux milieux naturels et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales (surface non imperméabilisée).

**ARTICLE 3 - ZONE N
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET
PAYSAGERES**

**ARTICLE 4 - ZONE N
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 m des berges de la Divette et des autres éléments hydrographiques (rus) qui traversent le territoire et reportés sur le règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**ARTICLE 5 - ZONE N
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les constructions autorisées doivent être réalisées en bois de manière à s'insérer au mieux dans leur environnement immédiat.

Les toitures des constructions autorisées doivent avoir une tonalité foncée en harmonie avec le paysage naturel environnant (ton vert, marron, bleu).

La mise en place de clôtures perméables est privilégiée (gestion de la problématique des ruissellements et en faveur de la biodiversité).

ARTICLE 6 - ZONE N
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET
ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les boisements figurant au règlement graphique comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

La plantation de thuyas, d'espèces végétales invasives ou allergènes est interdite.

ARTICLE 7 - ZONE N
STATIONNEMENT

Dans toute la zone N

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

De plus, dans le secteur Ne

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de ne pas apporter de déséquilibres aux milieux naturels et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

RAPPEL : la mise en place des équipements et des réseaux en zone naturelle est à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE 8 - ZONE N
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non règlementé.

ARTICLE 9 - ZONE N
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement des eaux usées

Les obligations en matière de raccordement au réseau collecteur pour les eaux usées s'appliquent uniquement aux constructions et installations le nécessitant.

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'opération (250 m² minimal pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, cuve aérienne...).

ANNEXE

↳ L'AMÉNAGEMENT ET L'ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL POUR AGRÉMENTER LE SITE :

L'exploitation agricole : c'est un ensemble comprenant des bâtiments, des accès, des annexes et souvent l'habitation de l'exploitant. L'accompagnement végétal participe à l'intégration paysagère tout en agrémentant le cadre de vie de l'exploitant. La réalisation de plantations permet de "raccrocher les nouvelles constructions au bâti ancien et de recréer un site harmonieux et agréable à vivre.

• Chemin d'accès et aire de manœuvre :

Il est préférable de créer deux chemins d'accès, l'un desservant l'habitation et le second les bâtiments d'exploitation. Il doit être solide et étudié pour gérer les évacuations d'eaux pluviales et le passage d'engins. Il sera réalisé de façon à délimiter la partie vouée à la circulation et la partie végétale.

• Les annexes (ou volumes secondaires) :

Elles font partie intégrante de l'exploitation et de l'impact paysager du site. L'exploitation est en mutation permanente. Cependant, il faut éviter la multiplicité d'ajouts, d'annexe aux volumétries et matériaux disparates, et masquer les éléments peu valorisants, mais également établir une liaison entre les nouveaux bâtiments et le reste du corps de ferme en évitant de donner l'impression de pièce rapportée.

• Les stockages :

Les activités agricoles engendrent le stockage de produits peu valorisants tel qu'effluents, pneus, emballages divers. Ces lieux de stockage ne doivent pas être visibles des axes de communication : un endroit de stockage doit être aménagé pour l'ensemble de vos déchets d'activités, que vous pouvez triés en attendant d'être recyclés.

• Maintenir ou recréer un écran de verdure :

Une haie brise-vent ou une plantation de bosquets d'arbres et arbustes, composées d'essences locales, permet d'intégrer le bâtiment dans son environnement en filtrant le regard. Elle peut protéger celui-ci du vent et participe au maintien de la richesse de la biodiversité.

Les abords

Délimiter la zone bâtie des parcelles avoisinantes avec une clôture ou une haie. Cela permet de séparer le privé de l'activité agricole tout en protégeant l'exploitation des actes de malveillance. Si le second plan est composé d'une prairie, elle peut également être plantée de quelques arbres fruitiers.

Qui contacter ?



Les éléments de stockage telles que les cellules sont particulièrement visibles de loin, lorsqu'elles sont de couleurs claires, préférez celles se rapprochant de la teinte du toit du bâtiment sur lequel elles s'appuient. Il en est de même pour le stockage de balles enrubbannées recouvertes de plastique blanc, pensez à les stocker à l'arrière des bâtiments ou derrière une haie et préférez les bâches de teinte vert olive ou noire.

SERVICE BÂTIMENTS D'ELEVAGE

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'AINES	03 23 22 50 78
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA MARNE	03 26 64 95 02
CHAMBRE D'AGRICULTURE DU NORD	03 27 47 57 06
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'OISE	03 44 11 44 57
CHAMBRE D'AGRICULTURE DU PAS-DE-CALAIS	03 21 60 57 56
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA SOMME	03 22 33 69 93
INSTITUT DE L'ELEVAGE	04 92 72 33 57
LES CAUE DU TERRITOIRE RÉFÉRENT CAUE 02	03 23 79 00 03



Bâtiment agricole et paysage : Bien réussir leur intégration

La concentration et l'agrandissement des élevages d'une part et les évolutions réglementaires et techniques d'autre part, suscitent des besoins de bâtiments agricoles performants et de grandes dimensions. Ceci provoque une rupture avec le bâti ancien et un fort impact sur le paysage. Il est possible malgré tout de réussir leur intégration tout en alliant modernité et qualité de réalisation. Quelques éléments vous sont proposés ci-après pour guider votre réflexion au moment de l'élaboration du projet : choix du terrain, implantation du bâtiment, forme et volume, couleur et traitement des espaces extérieurs.

↳ BIEN PENSER LE LIEU D'IMPLANTATION :

Avant de décider de l'implantation d'un nouveau bâtiment, il faut analyser les composantes du paysage dans lequel il viendra s'inscrire, et ce à différentes échelles. L'exploitation agricole ne se résume pas au parc bâtiments, c'est un ensemble comprenant des accès, des annexes et souvent l'habitation de l'exploitant. Il est donc nécessaire d'observer et de comprendre les caractéristiques du site en ayant une vision qui doit se faire de la plus éloignée à la plus rapprochée.

Observation à l'échelle du paysage local : D'où voit-on le siège de l'exploitation ?

Depuis les axes routiers, depuis la vallée voisine ou depuis la colline en face....

• **Le relief** peut avoir des conséquences très fortes. Il faut éviter la construction en ligne de crête pour limiter l'impact visuel et plutôt suivre les courbes de niveau pour faciliter l'intégration dans le paysage. Un positionnement

perpendiculaire à la pente oblige d'importants travaux de terrassement. Il est nécessaire dans tous les cas après travaux de redonner l'aspect naturel du terrain.

• **Le bâti** : Quels types de bâtiments rencontre-t-on autour de la ferme ? S'agit-il d'un habitat groupé, traditionnel ? Se trouve-t-on à proximité d'un village, d'un hameau, ou au contraire sommes-nous en site isolé ?

Que ce soit à l'entrée d'un village ou au milieu de celui-ci, il faudra privilégier la continuité avec les constructions existantes, être vigilant quant aux proportions, à la composition architecturale et aux matériaux utilisés.

• **L'environnement végétal** : Le végétal joue un rôle prépondérant dans la composition du paysage lointain ou proche. Il faut veiller à le préserver, voire le compléter si nécessaire, en s'inspirant des espèces locales, du maillage existant (haie libre, basse, arbres ou arbustes conduits en cépée ou non, verger...)

Observation à l'échelle de la parcelle :
Du coin de la rue, du bord de la parcelle que voit-on ?



• **Volume et forme** : Les bâtiments agricoles deviennent de plus en plus volumineux.

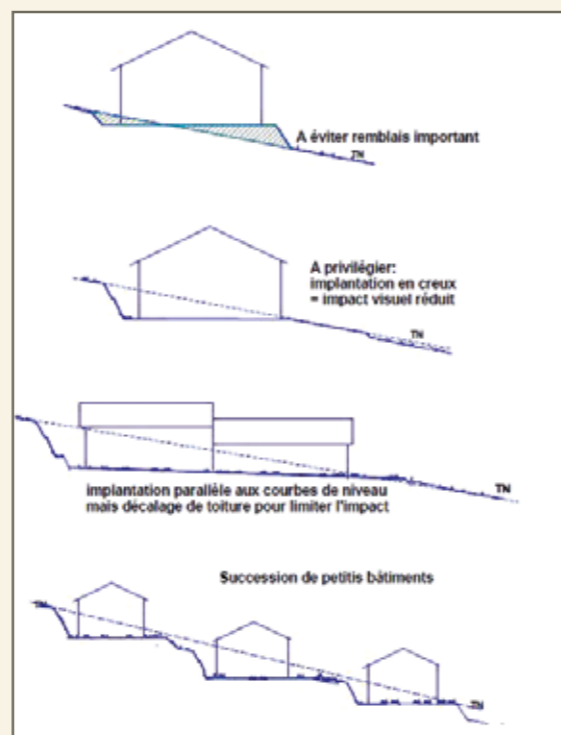
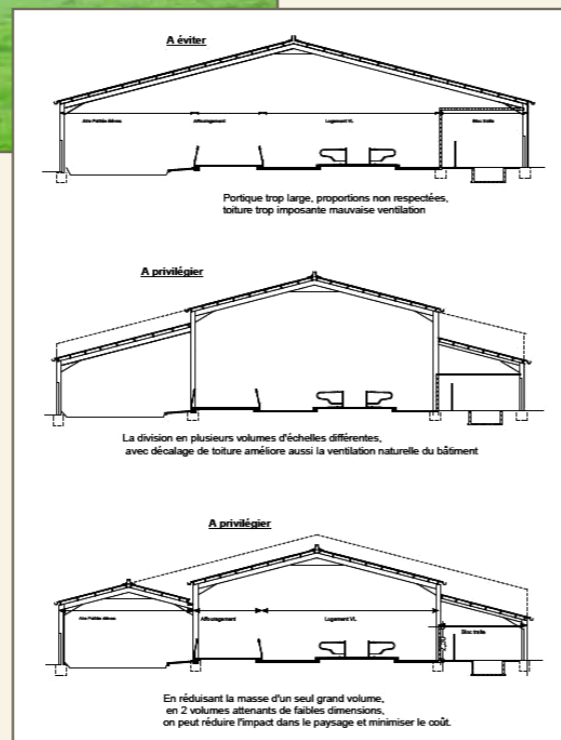
Pourtant, la taille d'un bâtiment est avant tout définie par l'activité qu'il abrite. Il est donc possible de jouer sur la forme et le volume pour réduire l'impact visuel et diminuer l'effet de masse. En effet, le bâtiment peut être traité avec des éléments de tailles différentes et être divisé en plusieurs volumes selon sa fonctionnalité (salle de traite, stabulation, stockage).

• **L'adaptation au sol** : l'adaptation au sol et à la végétation existante sont des éléments importants à prendre en compte. La construction devra être réalisée au plus près du sol naturel en réduisant le plus possible les mouvements de terrain et en étudiant l'impact sur la gestion des eaux souterraines et des eaux de surface.

• **L'implantation** : doit prendre en compte l'organisation générale de l'activité agricole. Il faut éviter d'occuper le centre de la parcelle et réfléchir à d'éventuelles extensions possibles dans le futur. Lorsque la propriété foncière le permet et dans la limite du respect de la réglementation en vigueur (documents d'urbanisme, RSD, ICPE), il est préférable d'implanter un bâtiment au plus près de l'exploitation pour ne pas créer de dispersion du bâti ou mitage.

• **Orientation** : Pour un bâtiment d'élevage la ventilation et l'ambiance au niveau de la stabulation dépendent de son orientation. Pour un bâtiment fermé, le faîtiage doit être sur l'axe Sud-Ouest, Nord-Est pour avoir une des grandes façades exposée aux vents dominants. Pour un bâtiment semi-ouvert c'est l'inverse.

• **Les façades** : On peut également casser le volume général du bâtiment en jouant sur le rythme des façades, en créant des ouvertures qui donnent des effets d'ombre et de lumière, en travaillant avec deux types de matériaux (bardage bois et soubassement en parpaings ou plaques béton). Il faut surtout éviter les rythmes verticaux de couleurs différentes (bardage métallique) qui amplifient la hauteur, ou les bandes de rives de teintes vives.



LES MATÉRIAUX ET LA COULEUR COMME FACTEUR D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

> Les soubassements :

La partie basse des bâtiments agricoles est souvent réalisée avec des plaques de béton ou en maçonnerie de parpaings enduits. L'impact du soubassement dépend de sa hauteur qui sera limitée au strict nécessaire. Les recommandations évoquent une proportion de soubassement de 1/4 à 1/3 de la hauteur du long pan.

Pour la couleur du soubassement on cherchera à se rapprocher des teintes du bâti local.

> Les bardages :

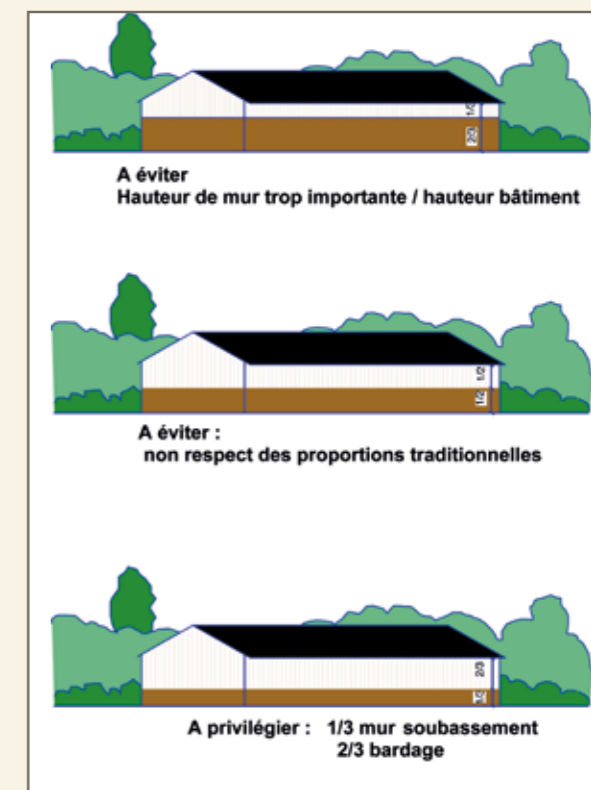
Vue de loin, la couleur des matériaux doit permettre de fondre le bâti avec le paysage : présence de prairie, bois, parcelle cultivée ou bâti existant.

Suivant les endroits où l'on se situe, on pourra privilégier le bois qui s'intègre de façon naturelle dans le paysage. Matériaux économiques, il est possible de varier les styles de pose selon que l'on désire un bardage ajouré ou étanche, vertical ou horizontal.

Un traitement de classes 3 ou 4 confère au bois une grande durabilité, sans nécessité d'entretien. Au fil du temps, les planches vont se patiner et prendre une teinte foncée.

Dans le cas de bardage métallique, on choisira une teinte mate tel que bleu ardoise (RAL 5008) ou vert bronze (RAL 6003).

Pour les filets brise-vent, même principe que pour la tôle, on évitera les teintes très claires en choisissant un filet de couleur mate comme le beige ou le vert bronze.



> La couverture :

Les matériaux trop brillants et de couleurs claires sont à exclure. Les teintes claires et vives sont celles qui ont l'impact visuel le plus prononcé. Par exemple, les plaques translucides en toiture engendrent généralement des reflets disgracieux visibles de loin. Il est nécessaire de limiter leur nombre et d'en étudier leur répartition.

> **La plaque de fibre-ciment** : Ce matériau est très utilisé en couverture de bâtiment agricole en raison de ses avantages. Laisse à l'état naturel, il est clair au départ et se patine avec le temps. En site sensible, on optera pour des plaques teintées noir graphite, ou bleu ardoise ou brun rouge en rapport avec les constructions avoisinantes.

> **Bac acier** : La tôle nervurée pré-laquée existe en de nombreux coloris. On choisira une couleur non brillante de teinte foncée.

