

DEPARTEMENT DE LA SOMME

COMMUNE DE
AILLY-LE-HAUT-CLOCHER

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet approuvé le 14 décembre 2004

REGLEMENT

Modification n°1 approuvée le
9 septembre 2009

Modification n°2 approuvée le
12 décembre 2017

Instruction : Direction Départementale de l'Équipement de la Somme
Direction des Subdivisions Ouest

2 Rive droite de la Somme – 80100 Abbeville
tel: 03 22 25 31 83

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES :

- Article I - Champ d'application territorial du plan**
- Article II - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.**
- Article III - Division du territoire en zones**
- Article IV - Adaptations mineures**
- Article V - Exception au respect des règles de hauteur**

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES:

ZONES URBAINES : U

ZONES A URBANISER : AU

ZONES AGRICOLES : A

TITRE 3 : MODALITES D'APPLICATIONS DES REGLEMENTS DES

ZONES URBAINES ET NATURELLES :

- Section I : Visant un ensemble d'articles du règlement de zone**
- Section II : Concernant diverses dispositions de certains articles des règlements de zones**
- Section III : Rappels d'obligations.**
- Section IV : Définition de diverses terminologies**

TITRE 1 :

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les principaux articles du Code de l'Urbanisme cités dans ce règlement sont reproduits en annexe documentaire.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de **Ailly-le-Haut-Clocher**.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS SPECIFIQUES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

RAPPELS :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles des articles R.111-2, R.111-3, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14.2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

R.111-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R.111-3 :

La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanche, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

R.111-3.2 :

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.

R.111-4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les 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.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

R.111-14.2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature. 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.

R.111-15 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions d'un schéma directeur approuvé dans le cas visé au "c" de l'article R.122-15.

R.111-21 :

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

Sont également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions de l'article R.315-28, 3^{ème} alinéa, qui précise que :

"Dans tous les cas, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur le fondement des dispositions mentionnées à l'article R.111-1, lorsque, notamment par la situation la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains".

Restent également applicables au territoire communal, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- les articles L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- l'article L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics.

Sont également applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme:

- les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique (la liste de ces servitudes et leur contenu figurent en annexe dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme) ;
- les espaces naturels sensibles ;
- le droit de préemption urbain ;
- les zones d'aménagement différé ;

Sites archéologiques : Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier des découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, les dispositions suivantes doivent être respectées, à savoir :

- "Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction de la Circonscription des Antiquités. Les vestiges découverts ne doivent, en aucun cas, être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Directeur des Antiquités. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257-2 du Code pénal".

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRAIN EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (zones équipées ou en cours d'équipement) et en zones naturelles (zones peu ou non équipées).

La zone urbaine est désignée par l'indice de référence U

La zone à urbaniser est définie par l'indice de référence AU

La zone agricole est désignée par l'indice de référence A

Le plan indique par ailleurs :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130-1 à R.130-15 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, auxquels s'appliquent les dispositions des articles, L.123-9, R 123-11d, et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES :

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme.

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), ou les impératifs résultant d'une conception architecturale d'ensemble.

Elles concernent en particulier les équipements publics d'intérêt général de petites dimensions ou de tout autre équipement de ce type pouvant faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques de terrains, l'emprise au sol, le recul sur alignement et les marges d'isolement.

ARTICLE 5 : EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR :

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, etc.) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction sur place faisant suite à un sinistre.

TITRE 2 :

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES
ZONES**

<p style="text-align: center;">CHAPITRE 1</p> <p style="text-align: center;">DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U</p>

Cette zone comprend

- un secteur Ua correspondant à la partie urbaine et bâtie du périmètre permettant une protection du monument historique classé
- un secteur Uj correspondant à une zone de jardins formant une zone tampon entre la zone agricole et la zone urbaine

- SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U – 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- 1) Les dépôts de véhicules et de ferrailles et autres matières de récupération
- 2) Le stationnement des caravanes isolées
- 3) Les terrains de camping et de caravanage
- 4) Les habitations légères de loisirs
- 5) L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 6) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction autorisée dans la zone

En outre peuvent être interdits après avis des services intéressés et du Conseil Départemental d'Hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.

- 7) Les démolitions sans permis de démolir

Secteur Uj : sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non prévues à l'article U2

ARTICLE U – 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Tout mode d'occupation des sols autres que ceux interdits à l'article U-1
- 2) la création d'activités, l'aménagement ou l'extension des activités existantes sont autorisés à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.
- 3) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L441-2 et suivants du code de l'urbanisme.
- 4) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code l'urbanisme
- 5) Les démolitions avec permis de démolir
- 6) La reconstruction sur place en cas de sinistre
- 7) Le stockage et les dépôts extérieurs sont autorisés sous réserve qu'ils soient entourés d'un écran visuel végétal ou bâti.

Secteur Uj :

- sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages et que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, sont autorisées la réhabilitation et le changement d'affectation des constructions existantes
- sous réserve de ne pas dénaturer le caractère des lieux sont autorisés :
 - les aménagements et les constructions liés à l'activité de jardin familial dont les abris ne dépasseront pas 20m² SHON,
 - les extensions des habitations dans la limite de 50m² SHON
 - les garages liés à une habitation existante et dans la limite de 50m² SHON et avec accès au garage à partir de la parcelle bâtie par la construction principale.

Nota Bene : Il est précisé :

La notion d'aménagement / extension pourra être interprétée au sens large en permettant notamment la réalisation de bâtiments nouveaux dès lors où ils complètent des installations déjà existantes sur les parcelles séparées ou non par une voie publique.

Les annexes sont des constructions à l'usage complémentaire de la construction principales du type garage, hangar, vérandas, appentis, abris de jardin, granges ;

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U – 3 ACCES ET VOIRIE :

1. Accès

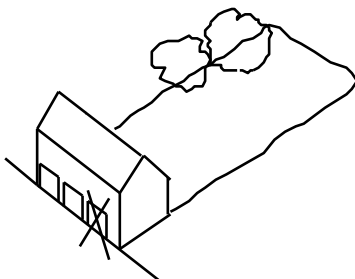
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

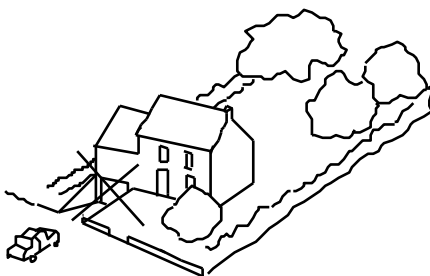
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Il ne sera autorisé que 2 sorties de garages mitoyennes à niveau de rue par opération.



Cas particulier :

Les accès de garage en sous-sol sont interdits sur la façade principale et sur les pignons sur domaine public dans les opérations de constructions individuelles. Pour toutes opérations, ils doivent être précédés d'une plate-forme située en dehors du domaine public, présentant une pente inférieure à 5% sur une longueur de 5 mètres à partir de l'alignement de la voie. Ils sont alors autorisés en façade arrière ou pignon ne donnant pas sur la voie.



En secteur Uj :

Aucun accès aux constructions pour véhicules motorisés ne sera autorisé par le chemin du tour des haies

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans la mesure du possible, des solutions doivent être recherchées afin d'éviter une configuration de voirie en impasse.

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

ARTICLE U – 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1°) Eau :

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution.

2°) Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Un pré traitement pourra être demandé suivant l'activité. A défaut de réseau collectif, il sera autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur et pouvant être raccordé au réseau collectif lors de la réalisation de celui-ci.

L'évacuation de toutes eaux usées traitées ou non est interdite dans les voies d'eau, fossés et réseau collectif d'eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées, industrielles, s'effectuera suivant la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales de toute construction nouvelle doit être gérée sur la parcelle. Le rejet dans le réseau collectif ne sera autorisé qu'à concurrence d'un débit de 3l/s/ha.

Le permis de construire peut être refusé en cas d'impossibilité technique de tout assainissement.

3°) Electricité – Téléphone – Télévision – Télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télévision, de télédistribution doivent être enfouis.

Dans le cas de constructions groupées et de lotissement, la solution des installations communes devra obligatoirement être recherchée.

Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades. Sur les constructions protégées au titre des monuments Historiques, tout coffret extérieur est interdit et les comptages doivent être intérieurs.

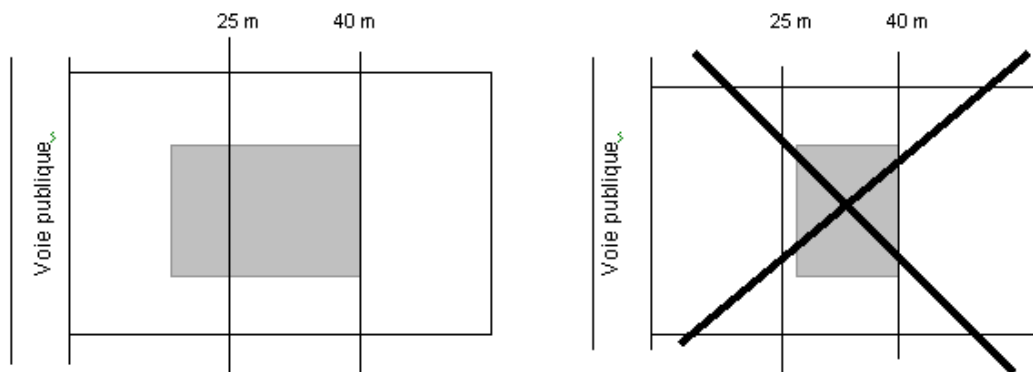
ARTICLE U – 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

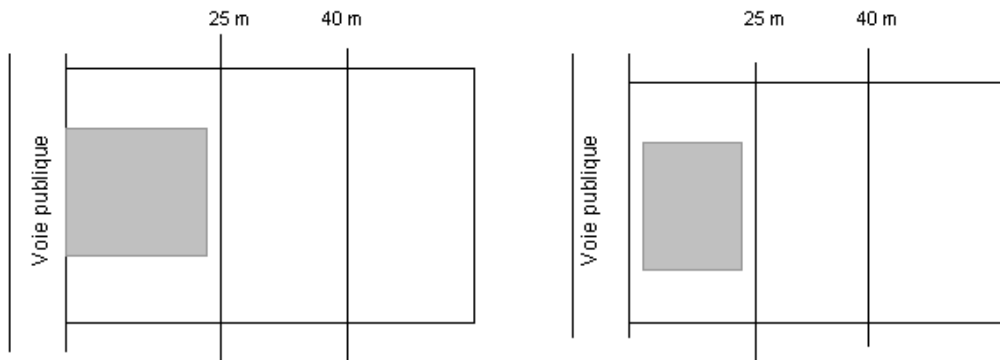
Néant

ARTICLE U – 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les règles ci-dessous peuvent être adaptées pour des projets d'ensemble qui respecteront une insertion architecturale et paysagère (issu du dossier de modification)

Les constructions principales peuvent s'implanter à l'alignement de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue, à contrario le recul minimum sera de 5m. En outre les constructions à usage d'habitation seront implantées dans une bande maximale de 40m comptée à partir de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue. De plus le volume édifié devra être en partie implanté au plus à 25m de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue quelque soit sa forme.





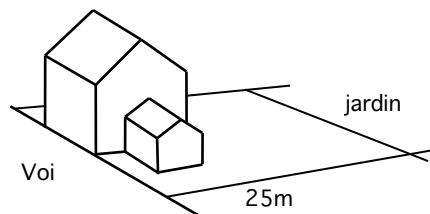
Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de réhabilitation avec ou sans changement de destination du bâtiment existant
- lorsqu'il s'agit d'extension liée à un bâtiment existant, aux annexes, garages, vérandas, abris de jardin, implantés à l'intérieur ou à l'extérieur

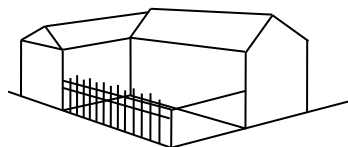
Dans le secteur Ua, dans la bande constructible des 25m :

Les constructions principales doivent être :

- édifiées à l'alignement de la voie à l'exception des annexes, vérandas, extensions, garages, abris de jardin...



- ou bien être en recul de la voie à condition de maintenir une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle, soit par un ou des bâtiments annexes, soit par une clôture, sous réserve des dispositions de l'article U – 11 "clôtures", soit par un portail ou l'ensemble total ou partiel de ces dispositions.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics
- lorsqu'il s'agit de réhabilitation avec ou sans changement de destination

- lorsqu'il s'agit d'extension liée à un bâtiment existant, aux annexes, garages, vérandas, abris de jardin, implantés à l'intérieur ou à l'extérieur

dans le secteur Uj :

Les constructions principales peuvent s'implanter :

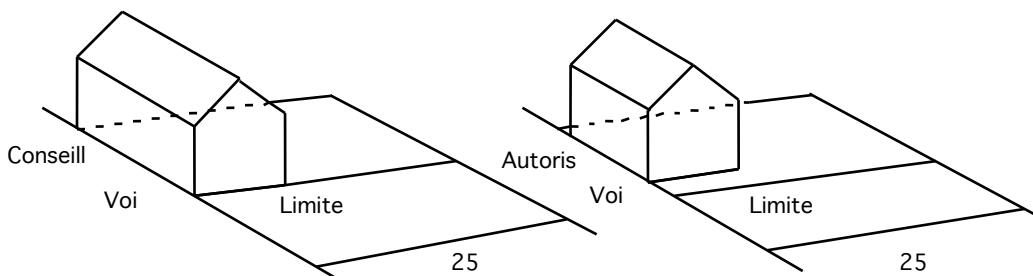
- Soit à l'alignement de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue
- soit avec un recul minimum de 5m par rapport au domaine public ou de la limite qui s'y substitue,

ARTICLE U – 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

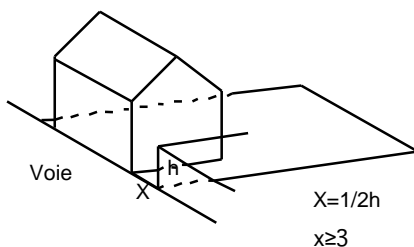
Les règles ci-dessous peuvent être adaptées pour de projets d'ensemble qui respecteront une insertion architecturale et paysagère de qualité.

1. implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant sur les voies

Les constructions principales à usage d'habitation ou d'activités peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à ces limites. Mais il est conseillé pour les constructions à l'alignement une implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.



Les constructions à usage d'habitation ou d'activités qui ne sont pas édifiées en limite séparative doivent respecter un retrait d'au moins égal à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3m ;



Dans le secteur Ua :

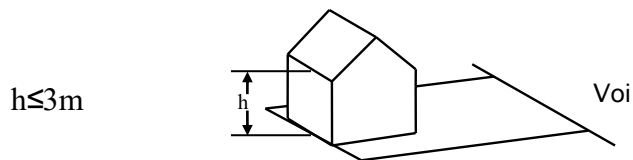
Dans une bande de 25 m de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue, les constructions principales à usage d'habitation ou d'activités devront être édifiées soit en ordre continu d'une limite latérales à l'autre soit en limite d'une des deux limites latérales.

la construction qui ne joint qu'une des limites latérales devra assurer une continuité visuelle à l'alignement des voies soit par un ou des bâtiments annexes, soit par une clôture définie à l'article U 11, soit par un portail ou l'ensemble total ou partiel de ces dispositions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et en cas de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre de bâtiment existant avec ou sans changement de destination, aux annexes, garages, abris de jardin, extension de bâtiment existant.

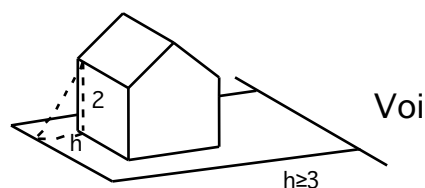
2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelles :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative de fond de parcelle, y compris au delà de la bande des 25 m du secteur Ua, dans les conditions suivantes :



- les constructions ne doivent pas dépasser 3m à l'égout de toiture,
- ou bien s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté, dans la limite de hauteur du bâtiment existant ou bien de 3m à l'égout de toiture,

Dans le cas contraire, une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point de la limite parcellaire la plus proche, avec un minimum de 3m.



3. Implantation par rapport aux limites latérales

Lorsque la limite de fond de parcelle coïncide avec la limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques de l'autre voie (angle d'îlot) la construction peut ne pas joindre une des limites latérales, si une continuité visuelle à l'alignement des voies est assurée soit par un ou des bâtiments annexes, soit par une clôture définie à l'article 11, soit par un portail ou l'ensemble total ou partiel de ces dispositions.

Dispositions particulières :

L'adaptation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon les conditions suivantes :

- si le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante,
- si la volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur,
- si l'implantation demandée et justifiée et que les maîtres d'ouvrage ont fourni un effort particulier sur l'intégration paysagère.

ARTICLE U – 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Une distance minimale pourra être imposée pour *permettre l'accès des véhicules de secours et d'incendie.*

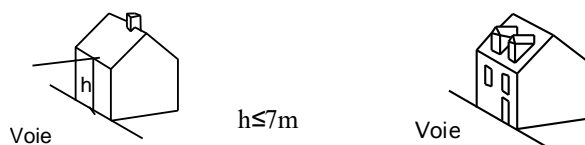
secteur UJ : néant

ARTICLE U – 9 : EMPRISE AU SOL :

Néant

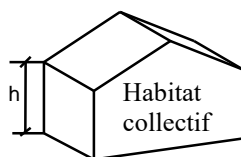
ARTICLE U – 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol existant en milieu de façade principale jusqu'à l'égout de toiture du bâtiment.



La hauteur des constructions nouvelles principales individuelles à usage d'habitation est limitée à 1 rez-de-chaussée + 1 étage + 1 seul niveau de comble aménageable, soit 7 mètres à l'égout de toiture ;

La hauteur des constructions nouvelles principales à usage d'activité artisanales, industrielles, commerciales ou de services est limitée à 12 m à l'égout de toiture, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.



$h \leq 10\text{m}$ dans le secteur U

$h \leq 7\text{m}$ dans le secteur Ua

La hauteur des constructions collectives à usage d'habitation est limitée à R + 2 étages + 1 niveau de combles aménageables, sans pouvoir excéder 10 m à l'égout de toiture.

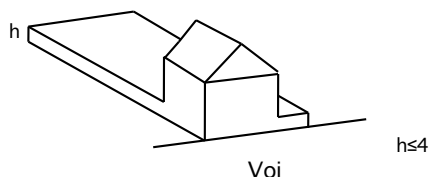
Dans le secteur Ua, La hauteur des constructions collectives à usage d'habitation est limitée à R + 1 + 1 niveau de combles aménageables, sans pouvoir excéder 7 m à l'égout de toiture.

Dans l'ensemble de la zone U :

Pour les constructions à usage d'habitation, la limitation de hauteur peut être adaptée dans le respect du R+1+1 niveau de combles :

- dans le cas où la construction s'adosse à un bâtiment mitoyen existant en bon état et d'une hauteur supérieure à 7m à l'égout ; la construction nouvelle pourra inclure partiellement un étage supplémentaire de façon à créer une transition vers le R+1+1 niveau de combles,
- dans le cas où le projet concerne une parcelle d'angle ; le traitement de l'angle pourra être supérieur à 7m à l'égout de toiture et inclure partiellement un étage supplémentaire.

Lorsque les parcelles sont entièrement couvertes par des constructions au niveau des rez-de-chaussée, la hauteur hors tout du rez-de-chaussée est limitée à 4 m à compter du niveau de l'axe de la voie desservante.



Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas :

- de réhabilitation de bâtiments existants avec ou sans changement d'affectation, ou d'extension d'activités existantes
- d'équipements publics

Dans le secteur Uj :

La hauteur de toutes constructions est limitée à 3m à l'égout de toiture

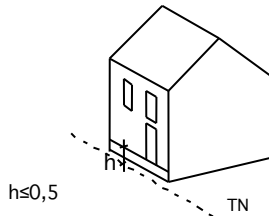
ARTICLE U – 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier doit être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

1) Les rez-de-chaussée :

La surélévation des rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel avant construction est limitée à 0,50 m. Lors du dépôt du permis de construire, le terrain naturel, les remblais et les déblais éventuels doivent être représentés à l'aplomb de chacune des façades et pignons.

En cas de construction nouvelle en alignement entre 2 bâtiments existants, il est demandé de raccrocher les niveaux de rez-de-chaussée aux bâtiments mitoyens.

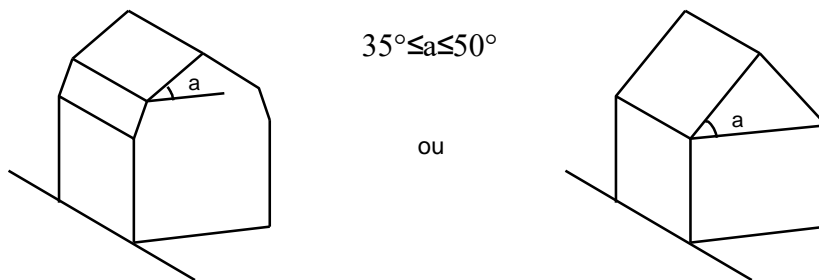


Ce paragraphe ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

2) Les Toitures :

- Les pentes de toiture :

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent respecter au moins 2 pentes dont la pente principale sera comprise entre 35° et 50° compté par rapport à l'horizontale. Les toits à 4 pentes sont autorisés.



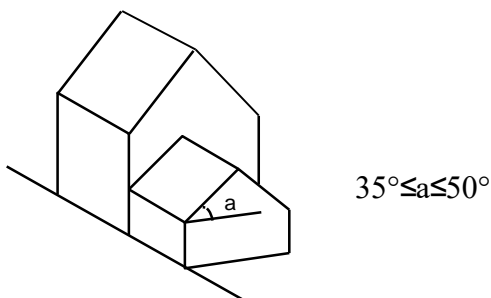
Les toitures des annexes, extensions, garages, vérandas, appentis visibles depuis le domaine public doivent respecter le sens de la pente des toitures des bâtiments contre lesquels ils viennent s'adosser, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le secteur Ua :

Les toitures à la mansarde sont interdites.

Les toitures des annexes, extensions, garages, vérandas, appentis visibles depuis le domaine public doivent respecter le sens de la pente des toitures des bâtiments contre lesquels ils viennent s'adosser, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les toitures des annexes, extensions, garages, vérandas, appentis édifiés le long de voies publiques à l'alignement de la rue, doivent respecter une toiture à deux ou quatre pentes comprises entre 35° et 50°.



Pour les extensions avec un étage, les toitures devront reprendre la pente existante du volume principal ou bien être en toiture terrasse ou perpendiculaire au faîtage principal.

Toute architecture moderne sera permise sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- annexes, extensions, garages, vérandas, appentis non visibles depuis le domaine public autorisés en U et en secteur Uj
- aux bâtiments d'activités industrielles, artisanales et commerciales de plus de 150 m² SHON
- aux bâtiments affectés aux services publics n'ayant aucun caractère industriel ni commercial
- aux ouvrages d'intérêt général
- aux ouvrages techniques publics
- aux réhabilitations avec ou sans changement d'affectation de bâtiment existant
- aux bâtiments agricoles

• **Les matériaux de couverture :**

Sont autorisés :

- l'ardoise naturelle ou artificielle avec une pose horizontale
- la tuile terre cuite ou béton petit moule de type panne picarde
- la tuile plate
- les bacs aciers de couleur ardoise ou terre cuite et les fibrociments s'harmonisant avec l'environnement sont autorisés uniquement pour les constructions neuves à usage de bâtiments d'activités
- le zinc
- les matériaux translucides pour les activités

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, garages et aux vérandas non vues du domaine public.

Capteurs solaires et vérandas

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions *ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment par l'utilisation d'un matériau transparent en couverture) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.*

- **Les ouvertures en toiture :**

Pour les ouvertures en toitures de type lucarne visible depuis le domaine public, elles doivent être composées en s'alignant sur les ouvertures existantes en rez de chaussée ou à l'étage dans la mesure du possible.

Les ouvertures en toitures autre que celle citées ci-après sont interdites :

- les lucarnes
- les fenêtres de toit
- les verrières

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

Dans le secteur Ua :

Pour les ouvertures en toitures de type lucarne, elles doivent être composées en s'alignant sur les ouvertures existantes en rez-de-chaussée ou à l'étage, dans la mesure du possible.

Dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants, les ouvertures horizontales (plus larges que hautes) sont interdites en façade.

Les matériaux de toiture autres que l'ardoise, la tuile plate, la panne flamande de couleur terre cuite, la tuile petit moule terre cuite de couleur rouge de pays, les bacs aciers pour les bâtiments d'activités neufs sont interdits.

Les souches de cheminées doivent être réalisées soit en briques, soit en maçonnerie enduite et briques, soit en pierre. Les extracteurs en béton préfabriqué sont interdits.

Les armatures des verrières, vérandas et des nouvelles fenêtres (en cas de réhabilitation) doivent être en acier peint, en aluminium teinté, en cuivre ou en bois.

Les fenêtres de toit vues depuis le domaine public devront être limitées à 0,80m de largeur, encastrées dans la toiture et limitée à un seul châssis de toit pour une longueur de toit inférieure ou égale à 10m et à 2 châssis au delà.

3) Les façades :

- **Les matériaux de façade :**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique 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 (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

Pour toutes les constructions, sont autorisés :

- la pierre calcaire,
- les maçonneries de moellons à pierre nue,
- la brique terre cuite de couleur rouge de pays ou peinte, ainsi que la briquette de parement
- les enduits en mortier bâtard (lissés, talochés ou grattés) colorés (voir nuancier de couleurs autorisées en annexe)
- les bardages en bois,
- Les bardages métalliques teintés pour les bâtiments d'activités,
- Le verre, le béton, l'acier, l'aluminium et tout matériaux contemporains,
- Les pignons avec ligne de brique.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts,
- les matériaux de récupération,
- les imitations de matériaux tels que fausse brique peinte ou fausse pierre peinte,
- les bardages métalliques non peints ou brillants et tous matériaux hétéroclites ou disparates.

Dans le secteur Ua :

Les pignons vus depuis le domaine public devront être traités par une différenciation de matériaux : brique et/ou clin de bois naturel ou à l'aspect bois.

Les façades traitées en brique des bâtiments existants devront être préservée en brique naturelle ou peints si la brique est en mauvais état.

Pour les constructions à usage principal d'habitation, dans le secteur Ua :

Le traitement des façades devra s'adapter à l'une des deux règles suivantes :

- 30% minimum de la façade vue depuis le domaine public doivent être en brique et/ou en pierre et/ou en bois
- les façades vues depuis le domaine public devront comprendre un soubassement et des encadrements de baie saillants pouvant être enduits ou composés d'un linteau de briques posées verticalement.

Pour les bâtiments à usage d'activité, dans le secteur Ua :

Au delà d'une épaisseur de 15m, il est demandé un fractionnement des volumes perpendiculaires à la voie.

Pour les façades vues depuis le domaine public, il est autorisé le bardage métallique peint posé horizontalement sur un soubassement maçonné et/ou sur la maçonnerie enduite, la brique, le bois, le verre. Elles devront faire l'objet d'une animation par une ouverture, ou par la mise en évidence de la structure, ou bien par le jeu des matériaux (brique/bardage/bois).

Divers :

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions voisines dans le choix des matériaux et des revêtements ;

Les citernes de gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être entourées d'une haie vive et persistante de manière à n'être pas vue depuis le domaine public.

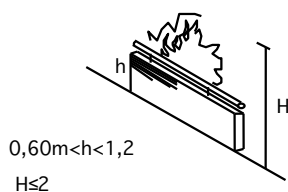
Les règles ci-dessus pourront être adaptées :

- pour la construction intégrant le développement durable
- pour l'utilisation de chauffage solaire
- pour tout équipement public.

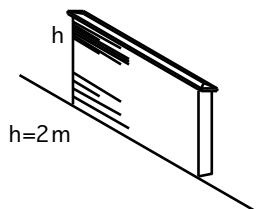
4) Les clôtures sur rues :

Si il y a clôture, elles doivent être constituées en harmonie avec les matériaux utilisés en façade par :

- des murets d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1,20m surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou de lisses horizontales doublées ou non d'une haie vive. Le tout étant limité à une hauteur de 2m. Les murets devront être constitués de brique et/ou de maçonnerie enduite



- ou par des murs d'une hauteur totale de 2 m constitué de pierre ou de briques ou les deux.



L'utilisation de bardage métallique, de plaques en béton ou de matériau hétéroclite et fausse pierre est interdite.

Pour les constructions à usage d'activité :

Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser 2m de hauteur et être constituée soit par :

- un grillage soudé de teinte non blanche doublé de haie vive
- des murets surmontés d'une grille métallique
- des murs pleins en maçonnerie de pierre, de brique ou de matériaux enduits comparables aux façades, leur hauteur étant comprise entre 1,60m et 2,00m.

5) tenue des parcelles et constructions

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE U – 12 : STATIONNEMENT :

Il doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions. Il est demandé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement de 1 à 4 pièces principales
 - 2 places par logement au delà de 4 pièces principales
- Pour les constructions à usage commercial au delà de 150m² SHON :
 - 1 place pour 25 m² de surface de vente
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :
 - 1 place de stationnement pour 2 emplois . A cette surface s'ajoutent les espaces de stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.
- Pour les constructions à usage d'établissement d'enseignement
 - 1 place de stationnement par classe au minimum
- Pour les constructions à usage d'hébergement (hôtel, foyer d'hébergement, ...)
 - 1 place de stationnement pour 2 chambres
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services
 - 1 place de stationnement par 30 m² SHON

En cas d'impossibilités techniques, des dispositions particulières pourront être autorisées après accord de l'autorité compétente pour statuer.

ARTICLE U- 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les plantations de hautes tiges existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (voir liste jointe en annexes).

Tous les espaces libres doivent être aménagés et 50% de ces espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre quand ils dépassent 25% de la superficie de la parcelle. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux propriétés agricoles.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations d'habitat groupé couvrant au moins un hectare, 5% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces libres plantés d'arbres de haute tige, hors plantations d'alignement des voies publiques.

Les arbres de haute tige devront être plantés à au moins 3m du bord de chaussée en agglomération et à 4m hors agglomération.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement. Les arbres pouvant être regroupés par bosquet.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger et à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 à R130-15 du Code de l'Urbanisme.

Pour le secteur du Pré Pillard :

Une bande végétale d'une largeur de 3m, composée de haies vives et d'arbres de haute tige, devra être créée en fond de parcelle sur le secteur du Pré Pillard.

Pour les constructions à usage d'activités:

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal et lorsqu'une limite parcellaire coïncide avec une limite de zone, il doit être plantée sur une profondeur de 10 m un écran boisé constitué d'arbres de haute tige en quinconce à raison d'un arbre tous les 5 m le long de cette limite

Dans le secteur Uj :

Les surfaces non affectées aux constructions doivent être traitées à 100% en espace vert de jardin de pleine terre.

Il devra être planté au moins un arbre de haute tige pour 100m² de jardin

SECTION III

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U – 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Néant

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU – 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

Toutes constructions autres que celles autorisées par l'article AU – 2. En particulier sont interdits :

- 1) les installations classées pour la protection de l'environnement
- 2) les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés
- 3) les affouillements autres que ceux visés à l'article AU-2
- 4) les caravanes et les mobil homes ou équivalent
- 5) les habitations légères de loisirs
- 6) les démolitions sans permis de démolir
- 7) l'ouverture ou l'exploitation de carrières
- 8) en outre peuvent être interdits après avis des services intéressés et du Conseil Départemental d'Hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.

Pourront être institués des périmètres d'isolement, au sens de la législation des installations classées. Ceux-ci entraîneront des restrictions à l'utilisation du sol.

ARTICLE AU – 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITION SPECIALES :

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L441-2 et suivant du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3) Les affouillements et exhaussements de sols non liés à des constructions autorisés dans la zone ;
- 4) Les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics.
- 5) les démolitions avec permis de démolir
- 6) Les stockages et dépôts extérieurs à condition qu'ils soient masqués du domaine public par un écran végétal ou bâti.

Sont autorisées les constructions respectant les principes d'aménagement donnés au règlement et au PADD sous réserve que (voir schémas en annexe du règlement) :

- 1) les constructions portent sur l'ensemble de la sous-zone. Toutefois, le projet peut porter sur une partie de la sous-zone dans la mesure où il ne porte pas atteinte à l'organisation rationnelle de la partie restante. Ces projets de constructions individuelles ou collectives ne doivent pas engendrer d'équipements d'infrastructures et de superstructures supplémentaires.
- 2) si ce projet est réalisé par tranches, même pour une seule construction, il soit compatible avec l'aménagement du reste de la zone.
- 3) les dimensions des réseaux, dès la première tranche, soient respectées pour permettre, sans problème, la réalisation des tranches suivantes.

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU6 et AU7:

Ces secteurs ont pour vocation d'accueillir des constructions à usage principal d'habitation et des équipements publics avec un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone respectant les principes d'accès, de desserte et de paysagement définis dans les orientations particulières du PADD.

Dans le secteur AUL :

Ce secteur a pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'équipements publics avec un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone respectant les principes d'accès, de desserte et de paysagement définis au PADD.

Dans le secteur AU5:

Ce secteur a pour vocation d'accueillir des constructions à usage principal d'habitation ainsi que des constructions à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires avec un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone respectant les principes d'accès, de desserte et de paysagement définis au PADD.

Il est précisé :

La notion d'aménagement / extension pourra être interprétée au sens large en permettant notamment la réalisation de bâtiments nouveaux dès lors où ils complètent des installations déjà existantes sur les parcelles séparées ou non par une voie publique.

Les annexes sont des constructions à l'usage complémentaire de la construction principales du type garage, hangar, vérandas, appentis, abris de jardin, granges ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1°) Accès :

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction, aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...

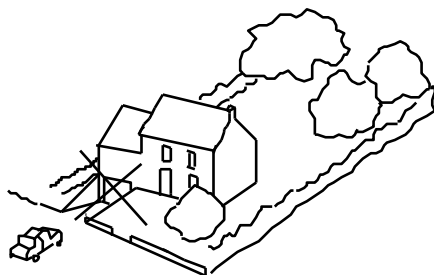
La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

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

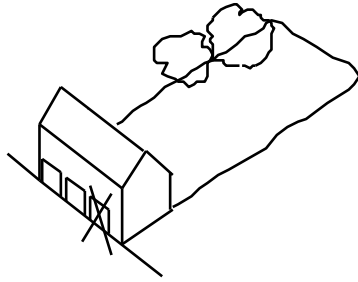
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Les accès de garage en sous-sol sont interdits sur la façade principale, ainsi que sur les pignons sur domaine public dans les opérations de constructions individuelles. Pour toutes opérations, ils doivent être précédés d'une plate-forme située en dehors du domaine public, présentant une pente inférieure à 5% sur une longueur de 5 mètres à partir de l'alignement de la voie. Ils sont alors autorisés en façade arrière ou en pignon arrière ne donnant pas sur la voie.



Il est interdit d'effectuer plus de 2 sorties de garages mitoyennes sur rue par opération.



2°) Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans la mesure du possible, des solutions doivent être recherchées afin d'éviter une configuration de voirie en impasse.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et comprendre une liaison piétonne se raccordant au tour des haies, lorsque celui-ci existe.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées:

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Un pré traitement pourra être demandé suivant l'activité. A défaut de réseau collectif, il sera autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur et pouvant être raccordé au réseau collectif lors de la réalisation de celui-ci.

L'évacuation de toutes eaux usées traitées ou non est interdite dans les voies d'eau, fossés et réseau collectif d'eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées industrielles dans le milieu naturel s'effectuera suivant la réglementation en vigueur.

2.2 Eaux pluviales :

Pour toutes nouvelles constructions, un système d'assainissement alternatif devra être réalisé et devra aboutir à un seul dispositif de rejet au milieu naturel avec un débit de fuite de 3 litres par seconde à l'hectare. Tout rejet dans le réseau public d'assainissement est interdit. Tout rejet dans les mares existantes est interdit sauf accord préalable du service instructeur. Toutefois, le rejet au milieu naturel des eaux pluviales de chaque parcelle pourra être autorisé lorsque, en raison du petit nombre de lots, de la faible densité de construction et de la nature hydrogéologique du sol, ce rejet ne peut présenter aucun inconvénient.

2.3 Eaux industrielles :

les eaux résiduaires artisanales ou industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié, déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

3. Electricité – Téléphone – Télévision – Télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télévision, de télédistribution doivent être enfouis. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

Dans le cas de constructions groupées et de lotissement, il est imposé des installations communes.

Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades et dissimulés.

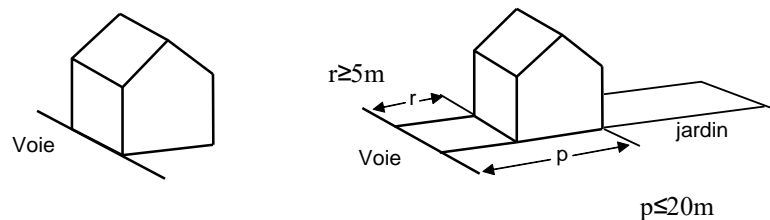
ARTICLE AU 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Sont constructibles les parcelles ayant la capacité d'inclure un dispositif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU5, AU6 et AU7 :

- Les constructions principales à usage d'habitation doivent respecter les reculs reportés sur les schémas d'aménagement des zones AU annexés au PADD et au règlement.
- les constructions principales à usage d'habitation ne peuvent pas être implantées à plus de 20m par rapport aux voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.
- Lorsque aucun recul n'est spécifié sur ces plans, les constructions principales à usage d'habitation peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.



- dans le secteur AU4, toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 5m par rapport à l'alignement du Chemin du Pré Pillard

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation avec ou sans changement de destination du bâtiment existant, ainsi que pour toute extension liée à un bâtiment existant.

Pour les bâtiments à usage d'activités autorisés dans le secteur AU5:

- toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 10m de l'alignement de la RN1
- Les implantations par rapport aux voies devront également respecter les schémas d'aménagement d'ensemble annexés au PADD et au règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux réhabilitations avec ou sans changement d'affectation de bâtiment existant.

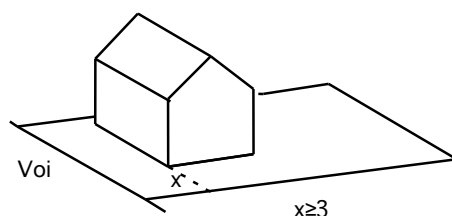
ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant sur les voies

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU5, AU6, AU7

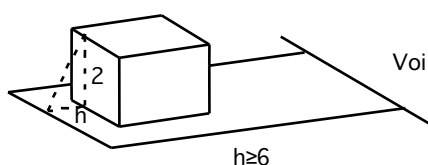
Les constructions à usage principal d'habitation doivent être édifiées en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques et au moins égale à 3 mètres.

Des dispositions particulières peuvent être retenues dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble ou d'une opération groupée.



Dans les secteurs AU5:

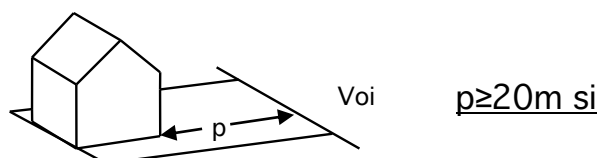
Pour les constructions principales à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de fond de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux réhabilitations avec ou sans changement d'affectation de bâtiment existant.

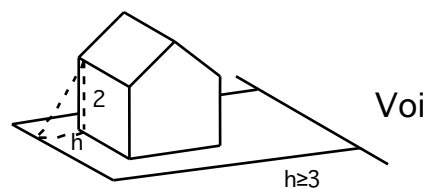
2. Implantation par rapport aux limites latérales et de fond de parcelles :

Au delà de la bande des 20 m de profondeur définis ci-avant, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative de fond de parcelle dans les conditions suivantes :



- les constructions ne doivent pas dépasser 3m à l'égout de toiture,
- ou bien s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté, dans la limite de hauteur du bâtiment existant ou bien de 3m à l'égout de toiture,
- ou s'appuyer sur un mur existant sans excéder 3m à l'égout de toiture

Dans le cas contraire, une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point de la limite parcellaire la plus proche, avec un minimum de 3m.



Lorsque la limite de fond de parcelle coïncide avec la limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques de l'autre voie (angle d'îlot) la construction peut ne pas joindre une des limites latérales, si une continuité visuelle à l'alignement des voies est assurée soit par un ou des bâtiments annexes, soit par une clôture définie à l'article 11, soit par un portail ou l'ensemble total ou partiel de ces dispositions.

Dispositions particulières :

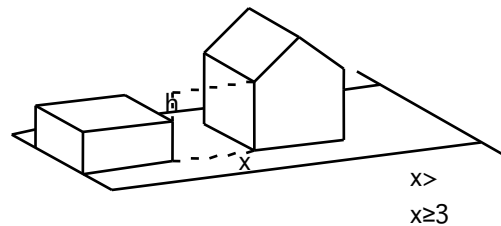
L'adaptation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon les conditions suivantes :

- le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante,
- la volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur,
- l'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère,
- lorsqu'il s'agit d'un aménagement d'ensemble avec un cahier des charges définissant des règles d'implantation propres à cette opération.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

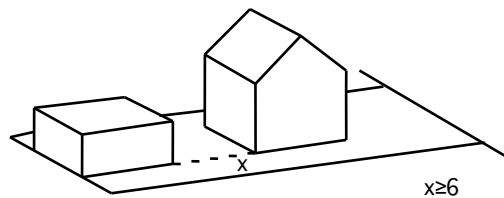
Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU5, AU6 et AU7 :

Pour les constructions à usage principal d'habitation, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, (diminuée de moitié pour les parties qui ne comportent pas de vues principales) sans pouvoir être inférieure à 3m.

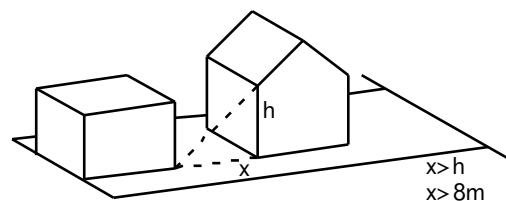


Dans le secteur AU5 :

Pour les constructions principales à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 6 mètres.



La distance comptée horizontalement entre un bâtiment de bureau ou d'habitation et les autres constructions sur la même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

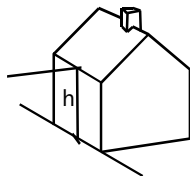
- aux équipements publics
- au projet d'aménagement d'ensemble comprenant un cahier des charges définissant ses propres règles d'implantation

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol existant en milieu de façade principale jusqu'à l'égout de toiture du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU5, AU6, et AU7 :

La hauteur des constructions principales individuelles ou collectives à usage d'habitation est limitée à 1 rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble aménageable ou bien à 7 m à l'égout de toiture;

La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 8 m à l'égout de toiture

Cas particuliers :

il n'est fixé aucune hauteur absolue pour :

- les ouvrages d'intérêt général
- les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial
- les aménagements de bâtiments existants afin de permettre le maintien de la ligne de faîtage
- les équipements publics

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

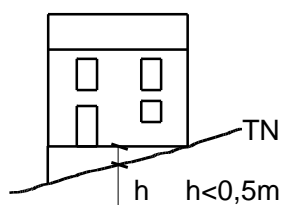
L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier doit être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

1 - La volumétrie :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé un volume de forme allongée et de largeur limitée.

Dans le secteur AU5 :

Pour les activités, la volumétrie sera parallélépipédique. Le volume comprendra un soubassement et une acrotère cachant la toiture lorsque celle-ci aura une pente de toit inférieure à 20°. Le volume devra être fragmenté au delà d'une profondeur de 15m. Les pignons devront être traités avec des matériaux différenciés.



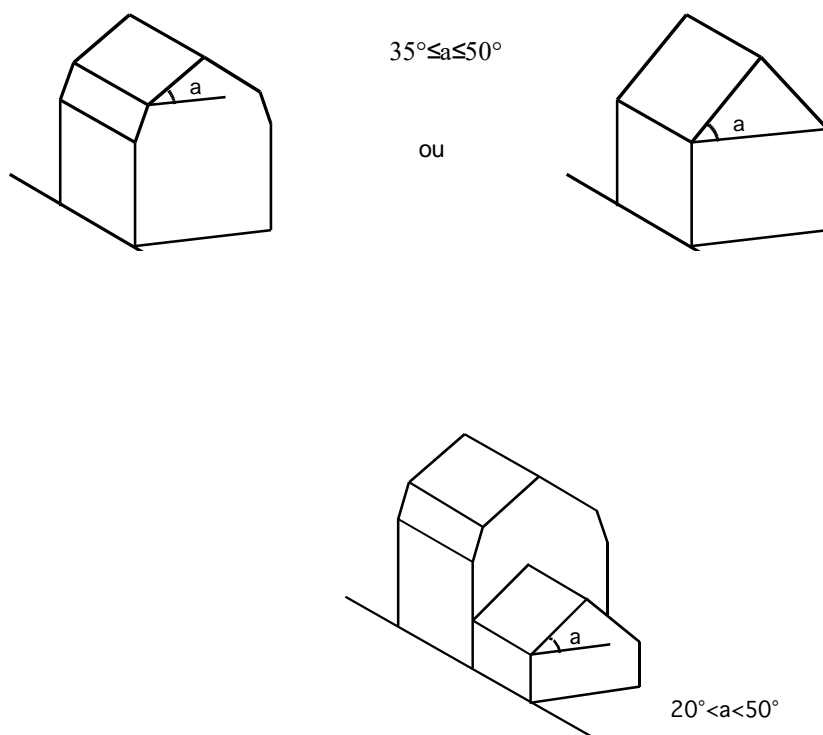
Les rez-de-chaussée :

La surélévation des rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel avant construction est limitée à 0,50 m. Lors du dépôt du permis de construire, le terrain naturel, les remblais et les déblais éventuels doivent être représentés à l'aplomb de chacune des façades et pignons.

2 - Les Toitures :

Les pentes de toiture :

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent respecter au moins 2 pentes dont une pente principale comprise entre 35° et 50° compté par rapport à l'horizontale.



Les toitures des annexes, extensions, garages, vérandas, appentis visibles depuis le domaine public doivent respecter le sens de la pente des toitures des bâtiments contre lesquels ils viennent s'adosser, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les toitures des annexes, extensions, garages, vérandas, appentis vus depuis le domaine public doivent respecter une toiture à deux pentes minimum comprises entre 20° et 50° .

Dans le secteur AU5

Pour les constructions à usage d'activité, les toitures pourront être des toitures terrasses avec bandeau ou bien avoir des pentes de toitures comprises entre 20° et 50° .

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- annexes, extensions, garages, vérandas, appentis non vus du domaine public

- aux bâtiments d'activités industrielles, artisanales et commerciales de plus de 150 m² SHON
- aux bâtiments affectés aux services publics n'ayant aucun caractère industriel ni commercial
- aux ouvrages d'intérêt général
- aux ouvrages techniques publics
- aux équipements publics

Les pentes de toiture :

sont autorisés :

- l'ardoise naturelle ou artificielle
- la tuile de terre cuite ou béton de type petit moule ou de type picarde
- la tuile plate
- les bacs aciers de couleur ardoise ou terre cuite s'harmonisant avec l'environnement pour les bâtiments d'activités et les équipements publics

Les matériaux de toiture autres que ceux cités ci-dessus sont interdits.

Dans le cas de la mise en place de capteurs solaires, les dispositions sur les pentes et matériaux de toiture citées précédemment peuvent faire l'objet d'adaptation sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Les ouvertures de toiture :

Sont autorisées :

- les lucarnes
- les fenêtres de toit encastrées dans la toiture
- les verrières

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

4 – Les façades :

l'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes vues depuis la rue.

Pour les habitations, sont autorisés :

- la pierre calcaire
- les maçonneries de moellons à pierre nue
- la brique naturelle ou peinte
- les enduits en mortier bâtard (lissés, talochés ou grattés) de couleur (voir nuancier ci-joint)
- les bardages en bois
- Les bardages métalliques teintés pour les bâtiments d'activités
- Le verre, le béton, l'acier, l'aluminium et tout matériaux contemporains.

Sont interdits en façade les matériaux autres que ceux cités ci-dessus.

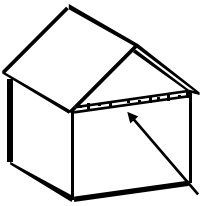
A l'exception des bâtiments à usage d'activités, Il est recommandé pour toute construction principale :

- 30% environ de pierre et/ou de brique et/ou de bois et/ou de pierre calcaire pour les façades et pignons (vus depuis le domaine public)

- ou bien s'il y a soubassement, celui-ci doit être sur l'ensemble des façades et pignons et inclure la descente au garage
- ou bien linteau et encadrements de baies en brique avec des lignes de briques délimitant la base triangulaire du pignon

Pour les bâtiments à usage d'activités, il est demandé une animation des façades par des ouvertures ou bien par une mise en évidence de la structure porteuse ou bien par un jeu de matériau comprenant tout ou partie de brique, bois, bardage

Pour les habitations, les pignons seront traités en harmonie avec les façades. Ils pourront inclure des ouvertures. Ils pourront être enduit ou bien être tout ou partie en bois et/ou brique et/ou pierre calcaire. Les façades ne devront pas être lisse et uniforme visuellement (ex : usage de matrices, de liserets). Les enduits seront colorés. Le blanc pur et le beige sont à éviter sur des grandes surfaces.



Au minimum il est demandé *qu'un liserai en brique, bois ou pierre calcaire souligne le triangle du pignon.*

Sont interdits pour toutes constructions :

- l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts
- les matériaux de récupération
- les imitations de matériaux telles que fausse brique peinte ou fausse pierre peinte
- les bardages métalliques non peints ou brillants et tout matériau hétéroclite ou disparate
- Les façades pourront être colorées en s'appuyant sur le nuancier ci-joint. (voir annexe)

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction bioclimatique ou pour l'utilisation de chauffage solaire et pour tout équipement public.

Divers :

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions voisines dans le choix des matériaux et des revêtements ;

Les citernes de gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être entourées d'une haie vive et persistante de manière à n'être pas vues depuis le domaine public.

Dans le secteur AU5

Pour les constructions à usage d'activité ou d'industrie, l'emploi des matériaux contemporains comme le verre, le béton, l'acier, le bois, la brique, la pierre naturelle ou reconstituée, les bardages métalliques peints sont autorisés. Les teintes de bardage doivent se situer dans des gris soutenus (du type teintes RAL : .RAL 6003, 6004, 6006, 6007, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 7000, 7005, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7031, 7037, 7039, 7043 et 7046).

Les bardages seront posés de préférence horizontalement sur un soubassement maçonné et les façades arrières seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Les modénatures (menuiseries, bow-windows....) pourront être de couleurs différentes.

5 – Les clôtures :

Dans les secteurs AU5A, AU2, AU3, AU4, AU5, AU6, AU7

En l'absence de plan de lotissement avec un règlement définissant les clôtures, les clôtures sur voies et emprises publiques ne sont pas obligatoires pour les parcelles à usage principal d'habitation.

Lorsqu'il y a construction de clôtures, elles doivent être constituées suivant les principes définis au schéma de la zone donné au PADD et au règlement par :

- des murets d'une hauteur inférieure à 0,60m surmontés d'une grille d'1,20m minimum doublées ou non d'une haie vive. Le tout étant limité à une hauteur de 2m, ou
- des clôtures grillagées obligatoirement doublées de haies vives constituées de feuillus régionaux (charme, sureau, etc...) taillés à une hauteur maximale de 2m. (voir liste des végétaux en annexe)

Les enseignes dans le secteur AU5:

Les enseignes seront posées sur les façades ou les pignons ainsi que sur les clôtures bâties sur rues. Toute enseigne libre sur support ou portique est interdite.

6 – Tenue des parcelles et constructions :

les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Il doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions. Il est demandé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement de 1 à 3 pièces principales
 - 2 places par logement supérieur à 3 pièces principales
- Pour les constructions à usage commercial au delà de 150m² SHON :
 - 1 place pour 25 m² de surface de vente
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :
 - 1 place de stationnement pour 2 emplois . A cette surface s'ajoutent les espaces de stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.
- Pour les constructions à usage d'hébergement (hôtel, foyer d'hébergement, gîte,...)
 - 1 place de stationnement pour 2 chambres
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services
 - 1 place de stationnement par 30 m² SHON

ARTICLE AU- 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger et à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 à R130-15 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU5, AU6 et AU7

Les franges des zones pavillonnaires avec le milieu agricole environnant feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité. Elles doivent être fortement plantées et boisées d'arbres de hautes tiges.

Les plantations de hautes tiges existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (voir liste jointe). Les arbres de hautes tiges devront être plantés à au moins 3m du bord de chaussée en agglomération et à 4m hors agglomération.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations d'habitat groupé couvrant au moins un hectare, 10% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces libres plantés d'arbres de haute tige, hors plantations d'alignement des voies publiques.

Tous les espaces libres doivent être aménagés et 50% de ces espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre quand ils dépassent 25% de la superficie de la parcelle. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux propriétés agricoles.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement. Les arbres pouvant être regroupés par bosquet.

Les fonds de parcelle à usage d'habitation seront boisés sur une largeur de 5m.

Les espaces non bâtis et en particulier les marges de reculement doivent être plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de terrain.

Lorsqu'une limite séparative de propriété se confond avec une limite de zone, elle doit être plantée par un écran boisé du type alignement d'arbre de haute tige ou taillis et bosquets sur une profondeur de 5m.

Pour les constructions à usage d'activités :

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal et lorsqu'une limite parcellaire coïncide avec une limite de zone, il doit être planté sur une profondeur de 10 m un écran boisé constitué d'arbres de haute tige en quinconce à raison d'un arbre tous les 5 m le long de cette limite.

SECTION III

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU – 14 : Coefficient d'occupation des Sols :

Néant

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

ARTICLE A – 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations autres que celles autorisées par l'article A – 2

ARTICLE A – 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- 1) la construction et l'extension des bâtiments à usage d'habitation liée à l'exploitation agricole ou à usage d'hébergement touristique comme activité complémentaire de l'activité agricole ;
- 2) les constructions à usage agricole
- 3) les constructions des ouvrages techniques liées au bon fonctionnement des réseaux relatifs aux constructions
- 4) les gîtes ruraux intégrés dans les fermes existantes à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'économie agricole,
- 5) les constructions et ouvrages nécessaires à l'activité du parc éolien tel qu'il est défini au PADD.
- 6) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée
- 7) l'aménagement et la réutilisation de constructions existantes à usage agricole à condition que les activités qu'elles abritent n'entraînent pas pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre
- 8) en l'absence de réseau d'eau potable ou à défaut d'un captage au puits, le changement de destination des bâtiments agricoles de type ferme ou corps de ferme en habitation est interdit
- 9) l'extraction et l'ouverture de carrière sont autorisées lorsqu'elles servent au marnage des parcelles
- 10) la reconstruction sur place après sinistre

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Si la construction nécessite une alimentation en eau potable, elle doit se faire sous pression par raccordement au réseau public de distribution. Soit à défaut et à titre provisoire, par un captage ou puits particulier, si le dispositif est autorisé conformément à la législation en vigueur et, étant entendu que le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Un pré traitement pourra être demandé suivant l'activité. A défaut de réseau collectif, il sera autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur et pouvant être raccordé au réseau collectif lors de la réalisation de celui-ci.

L'évacuation de toutes eaux usées traitées ou non est interdite dans les voies d'eau, fossés et réseau collectif d'eaux pluviales.

2.2 Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales de toute construction doit être gérée sur la parcelle. Le rejet dans le milieu naturel ne sera autorisé qu'à concurrence de 3 litres par seconde à l'hectare.

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant.

En cas d'absence de réseau public ou de difficultés techniques de raccordement au réseau public, les eaux pluviales doivent être dirigées vers le milieu hydraulique superficiel, éventuellement par l'intermédiaire du caniveau de la rue ou vers des dispositifs d'épandage ou d'infiltration après autorisation préalable des services techniques de la ville.

Le permis de construire peut être refusé en cas d'impossibilité technique de tout assainissement.

3. Electricité – Téléphone – Télévision – Télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télévision, de télédistribution doivent être enfouis. Les coffrets techniques doivent être intégrés aux clôtures ou aux façades et dissimulés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions ne peuvent pas être implantées à moins de :

- 5 m des chemins ruraux;
- 15 m des chemins départementaux.

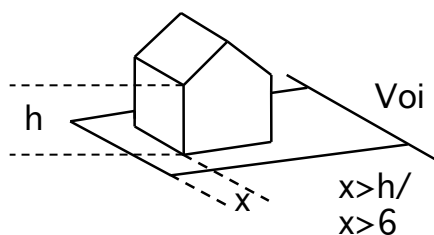
Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante,
- la volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur,
- l'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère,
- cette dérogation concerne les équipements publics

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de fond de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6m.



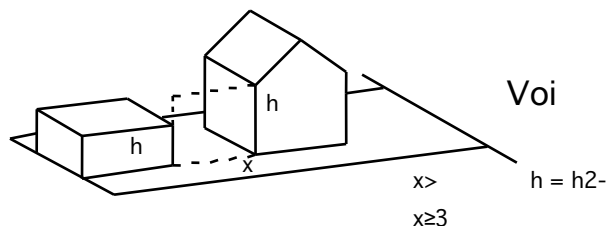
Dispositions particulières :

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon conditions suivantes :

- le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante,
- la volumétrie du petit bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur,
- l'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère,
- cette dérogation concerne les équipements publics.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les constructions principales, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (diminuée de moitié pour les parties de construction qui ne comporte pas de vues principales) sans pouvoir être inférieure à 3m.



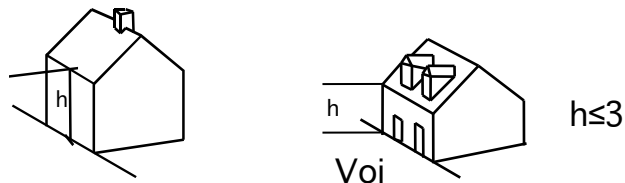
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éoliennes.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol existant en milieu de façade principale jusqu'à l'égout de toiture du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



La hauteur des constructions à usage d'habitation liée à l'activité agricole est limitée à un rez de chaussée + un comble aménageable, soit 3,50 mètres à l'égout de toiture.;

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 12m à l'égout de toiture

Cas particuliers :

Il n'est fixé aucune hauteur absolue pour :

- les ouvrages d'intérêt général
- les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial
- les aménagements de bâtiments existants afin de permettre le maintien de la ligne de faîtage
- les éoliennes
- les équipements publics

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les règles ci-dessous pourront être adaptées pour la construction intégrant le développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

1) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes 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.

2) Toitures

Les toitures par leurs pentes, 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.

a- Pente des toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle compris entre 35° et 50° compté par rapport à l'horizontale. Le respect de la pente des bâtiments existants est autorisé pour les créations ou extensions de bâtiments sur une même parcelle.

Pour les bâtiments à usage agricole, les extensions, les bâtiments annexes (accolés ou non), les bâtiments d'activités autorisés dans la zone et les bâtiments publics il n'est pas fixé de pente minimale de toiture à condition qu'ils respectent une bonne intégration architecturale.

Les toitures des annexes et extensions visibles depuis le domaine public doivent respecter le sens de la pente des toitures des bâtiments contre lesquels ils viennent s'adosser, sauf en cas d'impossibilité technique.

b- Matériaux de couverture

Ces matériaux doivent respecter l'aspect dominant dans l'environnement immédiat.

Pour les bâtiments à usage d'habitation l'utilisation de matériaux autres que la tuile (de préférence picarde) et l'ardoise naturelle ou similaire est interdite.

L'emploi de matériaux de récupération non prévus à l'usage de réalisation de couvertures est interdit (pour les annexes et les abris de jardin notamment).

Pour les bâtiments d'activités autorisés dans la zone et les bâtiments publics, l'emploi de matériaux autres que la tuile (de préférence picarde), l'ardoise naturelle, le bardage métallique couleur ardoise ou tuile, ou bien les couvertures en fibrociment teinté est interdit. L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

c- Ouvertures en toitures

L'emploi de lucarnes est recommandé. Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

d- Capteurs solaires et vérandas

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§2a et 2b) peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment par l'utilisation d'un matériau transparent en couverture) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3) Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a- matériaux des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage. Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.

Pour les habitations :

30% de brique en façade et pignons (vue depuis le domaine public) sont conseillés. L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

Pour les bâtiments à usage d'activité.

La brique ou les essentages bois sont conseillés, ainsi qu'éventuellement le bardage métallique peint et la maçonnerie enduite.

b- Ouvertures en façade

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade (respect des axes de composition verticaux entre les niveaux).

4) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont jugées nécessaires elles doivent être constituées:

- d'une haie vive d'essences locales (charmille, cytise, houx, cornouiller, lilas...).
- d'une lisse horizontale doublée ou non d'une haie vive d'essences locales (charmille, cytise, houx, cornouiller, lilas...).
- d'un muret en brique ou en maçonnerie enduite, d'1m maximum surmonté d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive.

L'emploi de bardages métalliques non peints, de plaques de béton, et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces boisés inscrits au PLU sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme sous réserve des dispositions de l'article L 143-1 dudit Code.

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

Les bâtiments de grande longueur doivent être masqués, au moins partiellement, par des plantations de haies constituées d'essences locales.

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'arbuste à feuillage persistant formant écran.

Lors des chantiers de construction, les arbres existants sains dans les parties non construites seront obligatoirement conservés ou remplacés.

En outre, les espaces boisés depuis plus de 20ans, et d'une superficie supérieure ou égale à 20 Ha d'un seul tenant, appartenant à des particuliers sont soumis aux dispositions des articles L311.1 à L311-5 du Code Forestier (relatif au défrichement) et L315-6 du Code de l'Urbanisme (relatif au lotissement). Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, établissements d'utilité publique, société mutualistes et Caisse d'épargne est dans tous les cas soumis aux dispositions de l'article L312-1 du Code Forestier.

Voir en annexe les essences conseillées pour la constitution des haies vives et des écrans de verdure, des alignements plantés.

Les arbres de hautes tiges devront être plantés à au moins 3m du bord de chaussée en agglomération et à 4m hors agglomération.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE 3: ANNEXES

**MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DES
ZONES URBAINES, A URBANISER, ET AGRICOLES**

SECTION I : MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE

A - EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU P.L.U. :

1 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui, tout au moins, n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles.

2- Quelles que soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1) ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du P.L.U. et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou, s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer sensiblement l'importance.

Dans les cas susvisés, le coefficient d'occupation des sols résulte de l'application des prescriptions des articles 3 à 13 du règlement de zone concerné.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remettre, par exemple) ; il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "caractéristiques de la zone" concernée.

B - RECONSTRUCTION DE BATIMENTS SINISTRES :

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants-droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors œuvre de ce bâtiment peut, par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 2, être autorisée dans la limite de celle existante avant sinistre. Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que, tout au moins, ces travaux n'aggravent pas la non conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

C - LOTISSEMENTS APPROUVES ET ILOTS REMEMBRES A LA SUITE DE DOMMAGES DE GUERRE :

Les règles et servitudes d'urbanisme spécifiques à chaque lotissement, cesseront d'être applicables au delà de 10 ans à compter de la date de sa création, conformément aux articles L 315.2.1. et R. 315.44.11 du Code de l'Urbanisme. A compter de cette date, seules les règles du document d'urbanisme (plan local d'urbanisme) en vigueur dans la commune demeureront applicables, sauf si la majorité des coloris s'y opposent dans les conditions fixées par l'article L 315.2.1 précité. Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables.

SECTION II : MODALITES D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS ARTICLES DES REGLEMENTS DE ZONE

ARTICLE - 1: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS :

A - espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurés au P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. Article 13 du règlement de zone) ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ne sont autorisées dans ces espaces que :

- des constructions nécessaires à l'affectation forestière et à la protection contre l'incendie ;
- des installations, de préférence légères, liées à la fréquentation du public ;
- des extensions mesurées des bâtiments préexistants ;
- des extractions de matériaux lorsque le classement est appliqué à un terrain qui n'est pas encore boisé et sous réserve que l'autorisation d'exploitation de carrière, si elle est accordée, oblige le pétitionnaire à boiser le terrain après extraction des matériaux.

B - aires de stationnement ouvertes au public :

- Des aires de stationnement ouvertes au public, pour plus de trois mois, peuvent être admises nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant éventuellement, et sous réserve :
- qu'elles soient liées à un mode d'occupation ou d'utilisation des sols autorisé dans la zone concernée
- et qu'elles répondent aux normes de stationnement imposées par l'article 12 du règlement de ladite zone ou de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme et aux conditions particulières fixées éventuellement à l'article 2 dudit règlement.

C - installations annexes liées aux établissements a usage d'activités :

Lorsqu'un règlement de zone autorise des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, sont automatiquement admises sans qu'il en soit fait nommément mention, à moins que le chapeau de zone (dit "dispositions générales de la zone") précise que les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables dans la zone considérée, les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de commerces qui constituent le complément administratif, technique ou commercial de ces établissements, ainsi que celles abritant les

équipements liés à leur bon fonctionnement, telles que cantines, salles de jeux et de sports, de soins...

D - ouvrages techniques des services publics :

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zones, sont toujours admis (sauf dans les espaces boisés classés), les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas des bâtiments et qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

E - interdiction de tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols :

L'article 2 de certaines règlements de zone peut comporter la mention "tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols".

Lorsque cette disposition est utilisée, sans autre précision, et sauf bien entendu les conditions particulières éventuellement formulées à l'article 1, elle implique que :

Sont interdites, toutes les opérations soumises à réglementation, telles celles sur :

- Le permis de construire, les lotissements ;
- Les installations classées (y compris les carrières, dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures et établissements renfermant des animaux) ;
- Les installations ou travaux suivants, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois :
 - . parcs d'attractions et aires de jeux et sports ouvertes au public ;
 - . aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules non soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
 - . affouillements et exhaussements des sols d'une superficie = 1000 m²
- Les terrains de camping et de caravanes
- Le stationnement de caravanes sur terrain aménagés

A l'exception :

- des clôtures (soumises éventuellement aux conditions particulières fixées par les règlements de zone)
- du stationnement des caravanes en dehors de terrains aménagés, sous réserve que le terrain ne reçoive pas ensemble plus de six caravanes et étant entendu que ce stationnement est subordonné à l'octroi d'une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, lorsque celui-ci doit se poursuivre pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Des exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols éventuellement autorisés sous conditions spéciales à l'article 2.

- Les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (sauf dans les espaces boisés classés).

ARTICLE - 2: TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION :

Sont décrites dans ces articles les constructions autorisées dans chaque zone.

ARTICLE - 3: ACCES ET VOIRIE :

Le permis de construire peut être refusé 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.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque ce terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE - 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Dans les lotissements et opérations groupées, la desserte par les réseaux peut donner lieu à des prescriptions particulières.

ARTICLE - 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

a) Ilots de propriété (encore dits unités foncières) existant à la date de publication du PLU :

Dans les seules zones urbaines, à vocation principale d'habitat, des normes différentes de celles éventuellement fixées à l'article 5 sont admises pour les îlots de propriété existant (ou autorisés conformément à la réglementation applicable) à la date de publication du PLU lorsqu'il s'avère que la construction est possible en respectant les règles prescrites par les autres articles 3 à 15.

Cependant, les normes de dimensions ou de superficie demeurent opposables lorsqu'elles ont été édictées en vue de susciter un remodelage du tissu urbain ou dans certaines zones de faible densité, auquel cas le chapeau de zone, dit "caractéristiques de la zone" le précise.

b) Lotissements :

En cas de lotissement, la norme de superficie minimum de parcelle éventuelle prescrite à l'article 5 pour qu'un terrain soit réputé constructible est considérée comme respectée lorsque la somme de la superficie de chacun des lots divisée par le nombre de lots atteint la norme exigible, sans pouvoir toutefois être inférieure à 500 m²

ARTICLE - 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE :

Pour l'application des règles d'implantation, lorsqu'il s'agit de voies privées, c'est la limite effective de la voie qui se substitue à l'alignement.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon, état qui est en retrait, le bâtiment peut être édifié dans le prolongement de la façade de la construction existante.

Dans le cas de "dent creuse", l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions voisines.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes, de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE - 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

a) Les reculs facultatifs sont assimilés à des reculs volontaires :

Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur les limites séparatives, il y a lieu de considérer, à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6, soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes, soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie mais étant précisé que, dans ce dernier cas, il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif (un recul même imposé en fonction d'un accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage est assimilé à un recul facultatif). Un recul facultatif ne peut être pris en compte que s'il a pour objet de permettre de respecter pour la construction nouvelle la hauteur moyenne des bâtiments de même destination existant aux alentours immédiats.

b) Ouvrages de faible densité :

Pour déterminer la marge d'éloignement, ne sont pas pris en compte :

- dans la limite d'une hauteur de 2 m, les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées, acrotères ;
- dans la limite d'une largeur de 1 m, les escaliers extérieurs perron, saillies de coffres de cheminées ;
- dans la limite d'une largeur de 0.50 m, les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

c) Construction jumelées par des garages :

Dans les programmes de constructions et lotissements, lorsqu'il s'agit d'habitation jumelée par des garages, il est admis pour le calcul de la marge d'isolement (L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 m.

ARTICLE - 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

a) Ouvrages de faible emprise :

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également valables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

b) Nécessités fonctionnelles :

Des règles différentes de celles éventuellement fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables lorsqu'elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles.

ARTICLE - 9: EMPRISE AU SOL :

a) Nécessités d'urbanisme ou d'architecture et extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du P.L.U. :

Sauf dans les espaces verts protégés éventuellement figurés au P.L.U., l'emprise au sol prescrite, le cas échéant, à l'article 9 du règlement de zone n'est pas applicable dans les cas justifiés par des raisons d'urbanisme ou d'architecture. Il en est de même pour permettre une extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du P.L.U., sauf dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remettre par exemple) dont il est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "dispositions générales de la zone".

b) Lotissements et opérations groupées :

Pour les lotissements et opérations groupées, les dispositions éventuelles de l'article 9 sont considérées comme respectées lorsque la somme des emprises de l'ensemble des constructions ne dépasse pas la surface globale résultant de l'application du coefficient d'emprise de la zone à la surface du terrain objet de l'opération (voir art R315-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE - 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Hauteur relative :

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle est éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone :

a) Obligation de construire en retrait de l'alignement opposé :

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement opposé, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

b) Voies à élargir:

Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au P.L.U. qui est prise en compte

c) Voies privées:

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement

d) Reculs volontaires :

Lorsque les dispositions de l'article 10 de la zone concernée n'apportent aucune précision en la matière, il y a lieu de considérer qu'un recul volontaire résultant des possibilités facultatives offertes par les dispositions de l'article 6 ne peut être pris en compte que sous réserve qu'il ait pour effet de permettre de respecter sensiblement pour la construction projetée la hauteur moyenne des bâtiments existants, de même destination, aux alentours immédiats.

e) Voies en pente :

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou, si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont alors divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

f) Constructions entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents :

Si la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 20 m, la hauteur de la construction édifiée entre ces deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau NGF le plus élevé.

g) Constructions à l'angle de deux voies d'inégales largeurs :

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large sur une longueur qui n'excède pas 15 m.

Cette longueur est mesurée à partir du point d'intersection des alignements, compte tenu éventuellement des retraits obligatoires.

h) Pointes de pignon en façade :

La différence de niveau H est réduite de 2 m lorsque la façade sur rue comporte des pointes de pignon.

i) Nombre entier d'étages droits :

La différence de niveau H est réduite de 1 m lorsque cette disposition permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Hauteur absolue :

j) Nécessités fonctionnelles :

Un dépassement de la hauteur absolue éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone, est admis lorsqu'il est justifié pour des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation de sites, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tension.

Hauteur relative et hauteur absolue :

k) Dent creuse :

Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout de la toiture, au faîtage, ou les deux à la fois, à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou de la hauteur moyenne de celles-ci lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

l) Ouvrages de faible emprise :

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également admises pour le calcul des limites de hauteur relative et absolue, sauf pour la hauteur absolue celles concernant les souches de cheminées et acrotères lorsque la construction est située dans un couloir réservé pour le passage de futures lignes électriques haute tension.

ARTICLE - 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES :

A - Estimation des besoins à satisfaire à défaut de dispositions normatives:

Lorsqu'un règlement de zone n'a pas fixé de dispositions particulières pour un type d'occupation ou d'utilisation du sol déterminé, mais qu'il précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire procède alors, à défaut d'assimilation possible avec les constructions ou établissements pour lesquels des normes ont été fixées, à une estimation des besoins à satisfaire.

B - Dispositions particulières:

Des normes de stationnement différentes de celles fixées par l'article 12 des règlements de zone sont admises si elles sont justifiées (sous réserve éventuellement de dispositions particulières) :

a) Taux de motorisation faible :

Lorsqu'il s'agit de logements destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement faible (foyers de personnes âgées par exemple).

b) Aménagement - Extension de constructions ou établissements existants à la date de publication du PLU :

S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou établissements existants à la date de publication du PLU et dont la destination n'est pas modifiée lorsque sont maintenues les places de stationnement éventuellement préexistantes et réalisées celles nécessitées par les besoins nouveaux créés.

c) Changement de destination d'un bâtiment existant :

En cas de changement de destination, lorsque le pétitionnaire justifie qu'il ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement exigées dans les conditions fixées à l'article 12 du règlement de zone ou de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme et qu'il n'a pas la possibilité soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

d) Bâtiments sinistrés :

Pour la reconstruction après sinistre, dans la mesure où sont réalisées (en plus des places de stationnement pouvant exister avant sinistre), celles répondant aux besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

e) Activités nécessitant des surfaces d'exposition importantes :

Pour les activités qui nécessitent des surfaces d'exposition importantes (commerces de meubles, voitures...).

f) Activités occupant une emprise au sol importante et un personnel peu nombreux

Lorsque la norme a été fixée sur la base d'une superficie de plancher hors œuvre et qu'il apparaît que les exigences sont manifestement hors proportion avec le personnel employé en raison de la nature de l'activité.

g) Activités n'entraînant qu'un taux de fréquentation faible :

Lorsqu'il s'avère que la norme appliquée conduit à imposer des places de stationnement manifestement hors de proportion avec les besoins à satisfaire lorsque le taux de fréquentation est faible.

h) Activités entraînant des stationnements de courte durée :

Lorsque l'activité ne crée que des besoins de stationnement de courte durée.

i) Stationnement en période creuse :

Lorsque le stationnement a lieu en heures creuses, notamment la nuit (hôtels, cinémas...).

C - Obligations de stationnement déterminés à partir d'une surface hors œuvre :

En pareil cas, sauf dispositions contraires mentionnées à l'article 12 des règlements de zone, il s'agit de la surface hors œuvre nette (cf. ci-après IV-d).

D - Équivalence entre nombre de places de parking et surface à réserver au stationnement et vice versa :

Pour l'application des dispositions fixées aux articles 12 des règlements de zone ou à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, il est considéré qu'une place de stationnement peut être comptée d'une manière générale pour 25 m²(accès compris).

ARTICLE - 13: SURFACES ET PLANTATIONS :

Conditions climatiques ou géologiques :

Quand les conditions climatiques ou géologiques ne permettent pas la plantation ou la croissance d'arbres de haute tige, ceux-ci sont remplaçables par des buissons ou arbustes.

ARTICLE - 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) :

Bâtiments publics et équipements d'infrastructures :

Les possibilités maximales d'occupation du sol fixées aux articles 14 des règlements de zone ne sont pas applicables aux églises et constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructures ; cette disposition devant rester strictement limitée à ces équipements.

NOTA : Certaines des modalités du Titre IV 1 et 2 ci-dessus, peuvent avoir déjà été précisées dans certains règlements des zones urbaines et naturelles ; en pareil cas, s'il y a discordance, ce sont les prescriptions des règlements de ces zones qui sont opposables.

SECTION III : RAPPELS D'OBLIGATIONS

A - COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES ESPACES BOISES CLASSES :

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par l'autorité compétente (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

B - CLOTURES :

L'édification de clôtures est soumise à autorisation (article L.441- 1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

C - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est à dire lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts aux publics : les parcs d'attractions, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2m, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

SECTION IV : DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES

A - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

B - ILOT DE PROPRIETE (ENCORE DIT UNITE FONCIERE) :

On entend par îlot de propriété une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou une même indivision.

C - OPERATION GROUPEE :

Il s'agit d'une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifié sur un îlot de propriété par une seule personne physique ou morale.

D - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S). est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$\text{C.O.S.} = \frac{\text{m}^2 \text{ de plancher hors œuvre nette (*)}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$$

(*): Dans certaines zones (notamment pour les zones d'activités), le C.O.S. peut être exprimé en m³.

Le C.O.S. appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'y être édifiée.

Exemple : sur un terrain de 1 000 m² affecté d'un C.O.S. de 0.50, il est possible de construire :

$$1\ 000 \times 0.50 = 500 \text{ m}^2 \text{ de plancher hors œuvre}$$

E - SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE :

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction, notamment :

1) dans certaines limites (*) :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

2) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

(*) Les usagers ont intérêt, à ce sujet, à se rapprocher des Services de la Direction Départementale de l'Équipement.

ANNEXES

LISTE DE VÉGÉTAUX POUR CRÉATION D'ESPACES VERTS, D'ÉCRAN DE VERDURE, DE HAIES

Constitution de haies, brise vent et rideaux non taillés:

Il est démontré que le brise-vent modère l'action des vents sur une longueur au sol équivalent environ à 20 fois la hauteur de celui-ci. Ce qui a pour heureuse conséquence de diminuer l'évaporation du sol et les froides températures. Les brises vent, selon l'usage (écran paysager, protection des cultures), peuvent être constitués sur une ou plusieurs rangées de feuillus ou conifères garnis de préférence jusqu'au sol. Prévoir des labours les 3 ou 4 années qui suivent la plantation. Les écrans de verdure sont constitués de plusieurs alignements plantés comprenant des arbres de haute tige et des arbustes en 1er plan.

essences feuillus conseillées:

Acer negundo, Acer platanoïdes

Alnus divers (aulne)

Betula

Carpinus betulus, Cornus mas (cornouiller), Castanea sativa (châtaignier commun),

Crataegus (aubépine)

Fagus divers

Fraxinus excelsior (frêne commun)

Malus pumila (pommier)

Populus alba, nigra, tremula

Quercus divers (chêne) espèce en fonction du sol

Robinia pseudacacia

Salix alba

Tilia cordata

essences de conifères:

Chamaecyparis (cyprès)

Pseudotsuga menziesii (sapin de douglas)

Taxus baccata

Très variée, une haie vive s'adapte à tous les styles. La haie libre est un simple alignement d'arbustes de plusieurs essences, poussant librement, avec une simple taille d'équilibre de temps à autre. C'est une haie idéale pour conserver au jardin des bourgs une identité rurale. Noisetiers ou charmes, lilas, cornouillers, prunelliers forment ainsi de grandes haies rondes du plus bel effet.

autres essences pour haies vives:

Pyrantha, rubus fruticosus (murier), Ilex aquifolium (houx), Abélia grandiflora, Laurier cerise,
ou nobilis

Essences adaptées aux milieux humides toujours saturés d'eau

Arbres :

Frêne
Peuplier grisard
Arbre glutineux
Bouleau pubescent

Arbustes de grande taille

Saule cendré
Saule marsault
Saule blanc
Viorne orbier
Osier
Prunellier ou épine noir
Cornouiller sanguin

Plantes grimpantes

Clématite
Renomée

Exemple d'espèces adaptées aux milieux humides non saturés

Arbres :

Tremble
Charme
Tilleul argenté
Aulne glutineux

Arbustes :

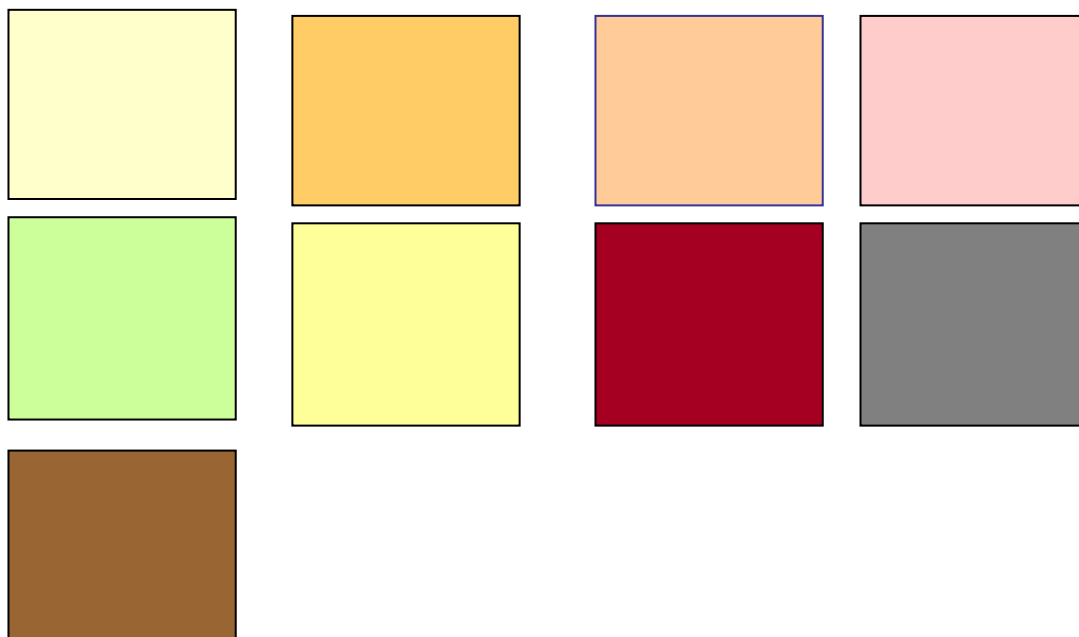
Coudrier
Sureau noir
Charmille
Houx

Plantes grimpantes :

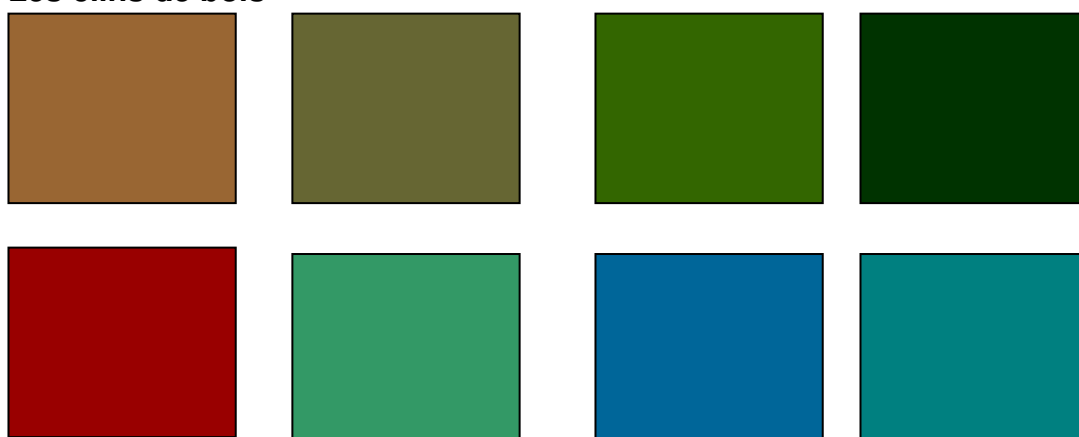
Chèvrefeuille

Nuancier de couleur pour coloration de façade : enduit / clins / briques peintes

Les enduits :



Les clins de bois



Nuancier de couleur pour soubassement

