

DEPARTEMENT DE LA SOMME



BOISMONT

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'Approbation

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du : 01/10/2010
Le Maire

4

Michel BOUTIN



DEPARTEMENT
URBANISME

124 Boulevard Vauban – 80100 ABBEVILLE
Téléphone : 03.22.24.08.71 – Fax : 03.22.24.45.87
E-mail : abbeyille@cabinet-poignon.fr

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	36

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le territoire de BOISMONT couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- **zones urbaines**, repérées par les sigles U, Up et UF correspondant aux zones équipées ou en cours d'équipement ;
- **zones à urbaniser**, repérées par les sigles AU et AUr correspondant aux zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation ;
- **zones agricoles**, repérées par les sigles A et Ac, correspondant aux zones protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- **zones naturelles et forestières**, repérées par les sigles N, NI, Np, Ns et Nt, correspondant aux zones à protéger en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui les composent.

Les plans de zonage indiquent également :

- les terrains classés comme espaces boisés classés, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130-1 à R.130-15 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains classés comme espaces boisés à créer ;
- les talus, alignements d'arbres, haies significatifs à préserver ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-9, R.123-11-d et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

Les règles applicables pour chacune des zones sont définies dans des chapitres spécifiques respectant la nomenclature suivante (le numéro de l'article étant précédé du sigle de la zone concernée) :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les installations, constructions et l'extension de bâtiments à vocation agricole à l'exception des dispositions prévues à l'article U 2 ;
- 2) les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation ;
- 3) les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux ;
- 4) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 5) l'aménagement de terrains de camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement des caravanes isolées ;
- 6) les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux identifiés à l'article U 2 ;
- 7) dans le secteur Up, les opérations groupées de construction à usage d'habitation.

ARTICLE U 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 1) l'extension, l'agrandissement des constructions existantes et la création d'annexes, de garages et d'abris de jardin ;
- 2) les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations ;
- 3) les activités artisanales, professions libérales même classées nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations à condition que l'activité n'ait pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou les dangers dans le voisinage ;
- 4) la création de bâtiments d'activités ou l'agrandissement, la transformation des établissements existants uniquement si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et si la nature des travaux envisagés n'a pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou les dangers dans le voisinage ; le Conseil Départemental d'Hygiène peut être consulté sur ce point ;
- 5) l'extension de bâtiments d'un siège d'exploitation existante ;
- 6) les affouillements et exhaussements des sols liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- 7) la reconstruction sur place en cas de sinistre.

En outre dans le secteur exposé au bruit de la RD940, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolément acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999.

Dispositions particulières :

Dans l'espace de jardins cultivés à protéger en zone urbaine (figuré sur le plan de zonage), ne sont autorisés que les garages, abris de jardin, remises, bûchers, serres... n'excédant pas 25 m² d'emprise au sol sur la totalité de la parcelle.

Dans le secteur Up, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition de respecter le style architectural des constructions existantes dans le secteur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes 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 est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur et après accord de la mairie.

3) Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

4) Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électriques et téléphoniques doit être effectué par passage souterrain.

ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel fixée par la réglementation en vigueur et après accord de la mairie.

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

La façade avant ou le pignon des constructions principales à usage d'habitation et l'extension des constructions existantes doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum à 25 mètres maximum par rapport à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue.

Les annexes doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue.

Lorsqu'il existe sur des parcelles contiguës des constructions principales déjà situées en retrait de l'alignement, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait justifié par un parti d'aménagement. Cette implantation justifiée pourra exonérer l'implantation à 25 mètres maximum.

En cas de retrait des constructions, une continuité visuelle par rapport à la voie doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants :

- bâtiment annexe
- portail
- clôture maçonnée ou végétale.

Un accès de voirie sécurisé peut justifier une décroche au niveau du portail par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Up, il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions autorisées par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas d'implantation en limite, les parties de construction situées en limite ne doivent pas comporter de baies.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf si la configuration du terrain ne le permet pas.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Dans l'espace de jardin, les garages, piscines, abris de jardin, bûchers, remises, serres... ne doivent pas excéder 25 m² d'emprise au sol.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture par rapport au niveau fini rez-de-chaussée et un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables.

Les constructions à usage d'activités (agricoles, artisanales, commerciales...) ne doivent pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

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

Article R.111.21 (à la date d'approbation du PLU) : « 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. »

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Les constructions sur tertre sont interdites.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel au point le plus élevé de l'emprise de la construction.

L'accès aux garages en sous-sols établi en façade sur rue est interdit.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Une toiture à deux pans est exigée pour les constructions à usage d'habitation et les annexes non accolées à la construction principale.

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° compté par rapport à l'horizontale. La construction en prolongement à l'identique de l'existant est admise.

Pour les cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants, des pentes différentes peuvent être autorisées.

Il n'est pas fixé d'angle minimum pour les bâtiments annexes et ceux à usage d'activités.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les volumes secondaires des constructions et les annexes.

b) Couverture :

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect et notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

La couverture des constructions doit être en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, zinc, cuivre, inox plombé ou matériaux d'aspect similaire.

Les tuiles en béton noir sont autorisées.

Le chaume est admis.

L'utilisation du bac acier et de tôles peintes n'est autorisée que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

Dispositions particulières :

En secteur Up, la couverture des constructions autorisées doit être similaire à celle des bâtiments existants sur la propriété.

c) Ouvertures en toitures :

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.

Toutefois, les relevés de toiture (chiens assis ou lucarnes rampantes) d'une largeur supérieure à 1/3 de la longueur du faîtage sont interdits.

L'utilisation des châssis de toit (exemple : VELUX) est autorisée à condition que les dimensions n'excèdent pas L x H = 80 x 100.

Les bow-windows ou baies saillantes sont autorisées.

d) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment pour une construction présentant des avantages énergétiques, écologiques prouvés, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les dispositions du paragraphe 3) ne s'appliquent pas pour les vérandas sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

En cas de soubassements, ils doivent être réalisés sur les quatre façades de la construction.

b) Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

Les pointes de pignons des constructions situées aux entrées de village de la commune doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin de limiter leur impact : couleur d'enduit plus foncée avec rang de briquettes séparant les deux couleurs ou clins bois par exemple.

L'emploi de parpaings peints ou pré-enduits ou teintés dans la masse ainsi que l'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

Dispositions particulières :

En secteur Up, les matériaux des constructions autorisées doivent être similaires à ceux des bâtiments existants sur la propriété.

c) Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les ouvertures en façades doivent être plus hautes que larges (rapport largeur sur hauteur de l'ordre de 2/3). Cette condition n'est pas exigée en cas d'installation de baies coulissantes, de portes de garages et quand l'architecture le justifie.

d) Dispositions particulières :

Les dispositions du paragraphe 4) ne s'appliquent pas pour les vérandas.

5) Clôtures

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), briques flammées ou léopard, matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures en front de rue doivent être constituées :

- soit d'une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage
- soit d'un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale
- soit d'un muret de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une ou plusieurs lisses horizontales ; le muret doit être doublé d'une haie vive dense d'essences locales
- soit de lisses horizontales.

Les clôtures constituées d'un grillage seul sont interdites.

6) Ouvrages techniques divers :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.

2) Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non) : 1 place supplémentaire pour 5 logements construits, réservée aux visiteurs.

3) Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux autorisés dans la zone : aménagement de surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les espaces boisés et plantations d'alignement figurant au plan de zonage sont répertoriés comme « espaces boisés classés ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme. Les erreurs matérielles manifestes pourront être corrigées par le Maire dans le cadre de la délivrance des autorisations administratives.

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

3) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes formant écran ou d'une palissade.

4) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas ou lauriers par exemple).

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions et l'extension de bâtiments à vocation d'habitat à l'exception des dispositions prévues à l'article UF 2 ;
- 2) la construction et l'extension de bâtiments à vocation agricole ;
- 3) les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- 4) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 5) l'aménagement de terrains de camping et caravanning, les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnements des caravanes et des mobil-homes ;
- 6) les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux identifiés à l'article UF 2 ;
- 7) 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.

ARTICLE UF 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 1) les installations classées ou non à usage industriel, commercial, artisanal, d'entrepôts, les constructions à usage de bureaux et de services à condition que :
 - les constructions ne comportent ni cave, ni sous-sol, ni aucun espace habitable ou utilisable sous le niveau du premier plancher qui doit être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau de référence défini par les études relatives aux risques d'inondations
 - les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels ;
- 2) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus, à condition que les constructions ne comportent ni cave, ni sous-sol, ni aucun espace habitable ou utilisable sous le niveau du premier plancher qui doit être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau de référence défini par les études relatives aux risques d'inondations ;
- 3) le stationnement sur le sol, de bateaux et embarcations ;

- 4) les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 5) les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages, ou à des activités, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances ;
- 6) les affouillements et exhaussements des sols liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- 7) les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics ;
- 8) la reconstruction sur place en cas de sinistre à condition de respecter les dispositions du présent règlement et notamment l'article UF11.

En outre dans le secteur exposé au bruit de la RD940, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes 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 est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur et après accord de la mairie. L'autorisation peut être subordonnée à un pré traitement approprié des eaux avant évacuation.

3) Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

4) Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électriques et téléphoniques doit être effectué par passage souterrain.

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel fixée par la réglementation en vigueur et après accord de la mairie.

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

La façade avant ou le pignon des constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue.

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

Il est rappelé que les constructions ne peuvent pas être implantées dans l'emprise de servitude de halage et de marchepied du canal maritime.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

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

Une distance au moins égale à 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

En fond de parcelle, et quand la limite jouxte une parcelle inconstructible, l'implantation d'un bâtiment accolé à l'immeuble existant en limite parcellaire est admise.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas excéder 12 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

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

Article 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.* »

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur tertre sont interdites.

3) Toitures

Les couvertures en fibrociment et l'emploi de tout matériau brillant sont interdits.

Toutes les sorties en toiture (cheminée, ventilation...) doivent faire l'objet d'un traitement architectural.

3) Façades

Les couleurs des façades doivent s'inscrire dans une gamme de couleur grise (RAL n°7035 à 7042, n°7045 à 7047).

Des matériaux tels que bois et brique, zinc ou acier galvanisé peuvent également être employés.

Des touches vives ponctuelles sur les ouvertures, ouvrages techniques... sont admises.

Au delà de 50 mètres de longueur de façade, les bâtiments devront présenter un fractionnement de volume : décrochement en façade et/ou en toiture accompagné d'un changement de texture et/ou de couleur.

4) Enseignes et publicité

Un soin particulier doit être apporté aux devantures, publicités et enseignes des activités.

Des couleurs vives peuvent être utilisées de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée.

De façon générale, les enseignes peintes sont préférées aux caissons lumineux.

Les enseignes doivent faire partie intégrante de la façade des bâtiments et ne doivent en aucun cas dépasser le faîtage.

5) Clôtures

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les plaques en béton.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage
- soit d'un treillis soudé de couleur sombre
- soit d'un muret d'une hauteur de 0,80 mètre maximum et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une ou plusieurs lisses horizontales ; le muret doit être doublé d'une haie vive d'essences locales.

6) Ouvrages techniques divers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Il est exigé l'aménagement de surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées et de telle sorte qu'il soit le moins possible perceptible dans l'environnement, en réalisant un accompagnement végétal par exemple.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts plantés d'arbres de haute tige ou jardins.
- 2) Les espaces verts plantés peuvent être utilisés partiellement pour le stationnement des véhicules.
- 3) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas ou lauriers par exemple).

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions et installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère du voisinage, ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- 2) toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles énumérées à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- 1) les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général ;
- 2) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous forme d'opération d'ensemble.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit l'alignement ou à la limite des voies publiques
- soit en retrait par rapport à l'alignement.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas d'implantation en limite, les parties de construction situées en limite ne doivent pas comporter de baies.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUr

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUr 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les installations, constructions et l'extension de bâtiments à vocation agricole ;
- 2) les constructions et installations à usage industriel ;
- 3) les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation ;
- 4) les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux limités à 2 m² pour une production de compost ;
- 5) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 6) l'aménagement de terrains de camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées ;
- 7) la construction et l'extension de bâtiments à vocation d'entrepôts commerciaux ;
- 8) les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article AUr 2.

ARTICLE AUr 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisés mais soumis à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous forme d'opération d'ensemble ;
- 2) les activités artisanales, professions libérales même classées, nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations, à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;
- 3) les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics ;
- 4) les affouillements et exhaussements des sols liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes 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 est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

ARTICLE AUr 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur et après accord de la mairie.

3) Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

4) Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage souterrain.

ARTICLE AUr 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel fixée par la réglementation en vigueur.
L'autorisation préalable de la mairie doit également être accordée.

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

La façade avant ou le pignon des constructions et les annexes doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum à 15 mètres maximum par rapport à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue.

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

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.
En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AUr 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUr 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation, de services de proximité et d'annexes ne doivent pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture par rapport au niveau fini rez-de-chaussée et un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures.

ARTICLE AUr 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

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

Article 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. »

Afin de ne pas empêcher l'innovation de qualité répondant notamment aux logiques de développement durable, il pourra être dérogé aux dispositions de cet article.

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur terre sont interdites.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

L'accès aux garages en sous-sols établi en façade sur rue est interdit.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Une toiture à deux pans minimum est exigée pour les constructions à usage d'habitation, des services de proximité et les annexes non accolées à la construction principale.

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° compté par rapport à l'horizontale.

Pour le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants, des pentes différentes peuvent être autorisées.

Il n'est pas fixé d'angle minimum pour les bâtiments annexes et ceux à usage d'activités.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les volumes secondaires des constructions et les annexes.

b) Couvertures :

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect et notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

La couverture des constructions doit être en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, zinc, cuivre, inox plombé ou matériaux d'aspect similaire.

Les tuiles en béton noir sont autorisées.

Le chaume est admis.

L'utilisation du bac acier et des tôles peintes n'est autorisée que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

c) Ouvertures en toitures :

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.

Toutefois, les relevés de toiture (chiens assis ou lucarnes rampantes) d'une largeur supérieure à 1/3 de la longueur du faîtage sont interdits.

L'utilisation des châssis de toit (exemple : VELUX) est autorisée à condition que les dimensions n'excèdent pas $L \times H = 80 \times 100$.

Les bow-windows ou baies saillantes sont autorisées.

d) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment pour une construction présentant des avantages énergétiques, écologiques prouvés, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les dispositions du paragraphe 3) ne s'appliquent pas pour les vérandas.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les soubassements doivent être identiques sur les quatre façades de la construction.

b) Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.

Les briques doivent être dans les teintes rouges.

Les pointes de pignons des constructions situées aux entrées de village de la commune doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin de limiter leur impact : couleur d'enduit plus foncée avec rang de briquettes séparant les deux couleurs ou clins bois par exemple.

L'emploi de parpaings peints ou pré enduits ou teintés dans la masse ainsi que l'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

c) Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

Les ouvertures en façade sur rue doivent être plus hautes que larges (rapport largeur sur hauteur de l'ordre de 2/3).

Cette condition n'est pas exigée en cas d'installation de baies coulissantes et quand l'architecture le justifie.

d) Dispositions particulières :

Les dispositions du paragraphe 4) ne s'appliquent pas pour les vérandas.

5) Clôtures

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), briques flammées ou léopard, matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les plaques en béton.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures en front de rue doivent être constituées :

- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage
- soit d'un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale

- soit d'un muret de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur de 0,80 mètre et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une ou plusieurs lisses horizontales ; le muret doit être doublé d'une haie vive dense d'essences locales
- soit de lisses horizontales.

6) Ouvrages techniques divers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE AUr 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, il est exigé :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation :** 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.
- 2) Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non) :** 1 place supplémentaire pour 5 logements construits, réservée aux visiteurs.

ARTICLE AUr 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- 2) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran ou d'une palissade.
- 3) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas ou lauriers par exemple).
- 4) Une ceinture verte constituée d'arbres de haute tige d'essences locales doit être créée sur le long des limites des zones AUr au contact des zones A, pour assurer la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- 2) toutes constructions ou extensions de constructions, à l'exception de ceux autorisés à l'article A 2 ;
- 3) les abris fixes ou mobiles ;
- 4) les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules ;
- 5) l'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées et les habitations légères de loisirs à l'exception de ceux prévus à l'article A 2 ;
- 6) les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux identifiés à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 1) les constructions et installations liés à l'exploitation agricole (exemple : nouveaux corps de ferme, habitations destinées au logement des exploitants agricoles, hangars...) ;
- 2) les installations présentant un caractère d'intérêt général ;
- 3) les activités de vente à la ferme, camping à la ferme, auberge, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, si elles sont intégrées dans les bâtiments existants et si elles ne portent pas atteinte à l'activité principale qui est l'exploitation agricole ;
- 4) les dépôts, les établissements industriels, artisanaux, commerciaux, liés aux exploitations agricoles, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie agricole ni à la qualité du site ;
- 5) l'ouverture et l'exploitation de carrières liées aux exploitations agricoles ;
- 6) la reconstruction, la modification, l'agrandissement des habitations existantes, sous réserve du respect des dispositions du présent chapitre et qu'il n'en résulte pas une atteinte à l'économie générale ;
- 7) les stations services en rive des axes de circulation ;
- 8) les équipements publics de faible emprise ;
- 9) les abris des animaux domestiques.

Dispositions particulières :

En secteur Ac, les carrières sont autorisées sous réserve que le réaménagement des lieux soit réalisé par phases successives pendant l'exploitation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

L'équipement est à la charge du constructeur sauf accord conventionnel de prise en charge différente.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes 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 est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'équipement est à la charge du constructeur sauf accord conventionnel de prise en charge différente.

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

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite existante de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur et après accord de la mairie.

3) Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

La façade avant ou le pignon des constructions ne doivent pas être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues, sauf en cas d'aménagement, extension ou reconstruction à l'identique suite à un sinistre d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs minimums ci-avant, s'il n'y a pas diminution du recul actuel.

Il n'est pas fixé de distances minimales pour l'implantation des équipements d'infrastructure sous réserve du respect des dispositions législatives et réglementations en vigueur.

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives à condition que la hauteur des bâtiments ne dépasse pas 5 mètres sur ces limites.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur de la façade faisant vis-à-vis à la limite avec un minimum de 4 mètres.

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

Une distance au moins égale à 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture par rapport au niveau fini rez-de-chaussée et un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables.

Les constructions à usage d'activités (agricoles, artisanales, commerciales...) ne doivent pas excéder 13 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

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

Article R.111.21 (à la date d'approbation du PLU) : « *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.* »

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur tertre sont interdites.

La dalle rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Les terrassements visant à niveler un terrain pour diminuer l'impact visuel d'un bâtiment peuvent être imposés.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° compté par rapport à l'horizontale.

Pour le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants, des pentes différentes peuvent être autorisées.

Il n'est pas fixé d'angle minimum pour les bâtiments annexes et ceux à usage d'activités.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les volumes secondaires des constructions et les annexes.

b) Couvertures :

Pour les constructions à usage d'habitation, la couverture des constructions doit être en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, zinc ou matériaux d'aspect similaire.

L'utilisation du bac acier et de tôles peintes n'est autorisée que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

c) Ouvertures en toitures :

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.

Toutefois, les relevés de toiture (chiens assis ou lucarnes rampantes) d'une largeur supérieure à 1/3 de la longueur du faîtage sont interdits.

L'utilisation de châssis de toit (exemple : VELUX) est autorisée à condition que les dimensions n'excèdent pas $L \times H = 80 \times 100$.

d) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment pour une construction présentant des avantages énergétiques, écologiques avérés.

Les dispositions du paragraphe 3) ne s'appliquent pas pour les vérandas.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

b) Matériaux :

Les parpaings et les briques creuses doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

Bâtiments à usage d'activités :

L'emploi de parpaings peints ou pré-enduits ou teintés dans la masse ainsi que l'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

L'emploi du bois est recommandé.

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

c) Dispositions particulières :

Les dispositions du paragraphe 4) ne s'appliquent pas pour les vérandas.

5) Clôtures

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les plaques en béton.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage
- soit d'un grillage
- soit d'un treillis soudé
- soit d'un muret de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, d'une hauteur de 1,00 mètre maximum et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret doit être doublé d'une haie vive d'essences locales.

6) Ouvrages techniques divers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les espaces boisés et plantations d'alignement figurant au plan sont classés « espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les bâtiments de grande longueur et de grande hauteur doivent être accompagnés, au moins partiellement, par des plantations ; les essences locales sont recommandées.
- 3) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et entrepôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes formant écran ; les essences locales sont recommandées.
- 4) Les talus en friche ou boisés présentant une utilité avérée en hydraulique doivent être maintenus afin d'assurer la stabilité des sols.
- 5) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les installations, constructions et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique à l'exception des dispositions prévues à l'article N 2 ;
- 2) toutes constructions ou extensions de constructions, à l'exception des dispositions prévues à l'article N 2 ;
- 3) les abris fixes ou mobiles à l'exception des dispositions prévues à l'article N 2 ;
- 4) les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux à l'exception de ceux identifiés à l'article N 2 ;
- 5) les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article N 2 ;
- 6) les habitations légères de loisirs, les campings et caravanings sauf en secteur Nt.

ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 1) les abris fixes ou mobiles et constructions légères s'ils sont à usage de loisirs (chasse...) dans la limite de 15 m² de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) sur la même unité foncière ;
- 2) la reconstruction en cas de sinistre, des abris existants, dans la limite de l'emprise au sol existante ;
- 3) les équipements, aménagements, installations ou constructions liés au service public ou d'intérêt général (ex : parkings...), ainsi que les abris fixes, mobiles ou provisoires à usage de service public ou nécessaires à des aménagements ou travaux autorisés dans la zone ;
- 4) la modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.

Dispositions particulières :

En secteur Na, ne sont autorisés que :

- les constructions liées à l'exploitation agricole existante sous réserve de leur intégration paysagère ;
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à ces constructions.

En **secteur Nf**, n'est autorisée que :

- la reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre partiel sous réserve de leur intégration paysagère.

En **secteur Nl**, ne sont autorisés que :

- les constructions et travaux liés ou utiles au fonctionnement de la station d'épuration existante
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à cet équipement.

En **secteur Np**, ne sont autorisés que :

- les aménagements paysagers des parcs et des équipements légers de loisirs (piscine et court de tennis par exemple) sous réserve de leur intégration paysagère
- la modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.

En **secteur Ns**, ne sont autorisés que :

- 1) les aménagements nécessaires à l'accueil du public :
 - chemins piétonniers, cheminements cyclables et sentes équestres à condition qu'ils ne soient ni cimentés, ni bitumés
 - objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public (bancs, poubelles, panneaux d'information et de signalisation)
 - postes d'observation de la faune
 - équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité
 - aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et fluviale si :
 - * aucune autre implantation n'est possible en dehors du secteur Ns
 - * elles ne sont ni cimentées, ni bitumées
 - * elles font l'objet d'un aménagement paysager, de telle sorte que le stationnement n'altère pas le caractère remarquable de l'espace ;
- 2) la réfection et l'extension limitée des bâtiments existants et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques dès lors qu'elles restent compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas une atteinte à l'environnement ;
- 3) la modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques ;
- 4) les équipements publics liés aux divers réseaux.

En **secteur Nt**, sont autorisés l'aménagement d'équipements socio-éducatifs, culturels, ceux liés à l'exploitation d'activités existantes, aux sports, aux loisirs et au tourisme, ou autres équipements assimilables, réalisés en conformité avec toutes les réglementations particulières en vigueur, sous condition que :

- leur intégration dans le paysage soit parfaitement assurée ;
- ils aient fait l'objet d'une étude préalable portant sur l'opportunité et la possibilité de réalisation de l'opération, une étude d'impact pouvant être exigée le cas échéant ;
- l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires (viabilité, réseaux...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation permise doit être alimentée en eau potable :

- soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes ;
- soit par captage, forage ou puits particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur, en particulier l'article 50 du Règlement Sanitaire Départemental.

« L'établissement de dispositifs d'assainissement autonome ne peut se faire que sur autorisation délivrée, après avis de l'autorité sanitaire, par le maire du lieu d'installation. La demande d'autorisation doit être accompagnée d'un plan de situation et d'un plan de masse sur lequel figure l'emplacement et les caractéristiques du dispositif. Toute modification doit faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation.

L'implantation de dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine ou réservées à des activités particulières telle que la conchyliculture ou la baignade. Les dispositifs d'assainissement autonome ne peuvent pas être implantés à moins de 55 mètres de puits ou sources produisant une eau destinée à la consommation humaine. Ils respecteront les servitudes attachées aux périmètres de protection des captages d'eau d'adduction publique.

Le lieu d'implantation des dispositifs d'assainissement autonome doit être adapté aux caractéristiques du terrain, nature et pente ainsi qu'à l'emplacement de l'habitation. La surface minimale du terrain destiné à recevoir une habitation individuelle non raccordable à un réseau d'assainissement, généralement admise est de 500 m² d'un seul tenant et en contre bas des évacuations d'eaux usées à réserver au dispositif d'assainissement autonome. Des dérogations peuvent être admises sous réserve de l'accord préalable de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales sur le dispositif retenu.

L'autorité sanitaire peut interdire l'utilisation de tout dispositif d'accumulation ou de traitement présentant une gêne pour le voisinage. »

Le dispositif d'assainissement autonome peut être substitué par une convention de raccordement exceptionnel au réseau d'assainissement collectif de la commune de SAINT VALERY SUR SOMME quand les projets concernés se trouvent à proximité dudit réseau collectif.

3) Réseaux électriques

Les réseaux électriques moyenne et basse tensions doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues.

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

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

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

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Dispositions particulières :

En **secteur Ns**, les constructions neuves à usage agricole, pastoral ou forestier ne doivent pas excéder le seuil de 50 m² de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

L'extension d'une construction existante ne doit pas excéder 20% de la surface initiale du bâtiment ; l'extension, y compris lorsqu'elle se réalise en plusieurs tranches, doit être calculée par rapport à la surface d'origine.

En **secteur Nf**, l'emprise au sol des bâtiments reconstruits doit être inférieure ou identique à celle constatée avant sinistre partiel

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

En secteur Na, la hauteur de constructions est limitée à 13 mètres au faîtage.

En secteur Ns, la hauteur de constructions est limitée à 4 mètres au faîtage.

En secteur Nt, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

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

Article R.111.21 (à la date d'approbation du PLU) : « *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.* »

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur tertre sont interdites.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° compté par rapport à l'horizontale.

Il n'est pas fixé d'angle minimum pour les bâtiments annexes.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les volumes secondaires des constructions, les annexes et les bâtiments à usage d'activités.

b) Couvertures :

La couverture des constructions doit être en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, zinc ou matériaux d'aspect similaire.

L'utilisation du bac acier n'est autorisée que pour les bâtiments annexes.

c) Ouvertures en toitures :

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.

Toutefois, les relevés de toiture (chiens assis ou lucarnes rampantes) d'une largeur supérieure à 1/3 de la longueur du faîtage sont interdits.

d) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment pour une construction présentant des avantages énergétiques, écologiques avérés.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

b) Matériaux :

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que la fausse pierre, les faux pans de bois ainsi que le fibrociment, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...).

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.

Les briques doivent être dans les teintes rouges.

Dispositions particulières :

En secteur Ns, des matériaux naturels (bois, pierres, briques, pisé...) doivent être utilisés pour l'enveloppe extérieure des constructions.

c) Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé.

5) Clôtures

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les plaques en béton.

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive doublée ou non d'un grillage (hauteur maximale de la haie = 2,00 mètres, essences locales recommandées).

6) Ouvrages techniques divers :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent s'intégrer dans l'environnement.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les espaces boisés de moins de 4 ha et plantations d'alignement figurant au plan sont répertoriés « espaces boisés classés ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les formations végétales existantes (plantations de marais, arbustes...) constituant un élément dominant du paysage, nécessaire à la préservation du milieu naturel et de la spécificité du site, sont également soumis aux dispositions des articles L130-1, L130-5 et L130-6 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Tous les espaces boisés depuis plus de 20 ans (sauf peupleraies) et d'une superficie égale ou supérieure à 4 ha d'un seul tenant, appartenant à des particuliers, sont soumis aux dispositions des articles L311-1 à L311-5 du Code Forestier relatifs aux défrichements, et L311-6 du Code de l'Urbanisme relatifs aux lotissements. Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, établissements d'utilité publique, sections mutualistes et Caisses d'Epargne est, dans tous les cas, soumis aux dispositions du Code Forestier.
- 4) Les talus en friche ou boisés présentant une utilité avérée en hydraulique et les haies doivent être maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et la préservation du milieu naturel.
- 5) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.