

PLU

Plan Local d'Urbanisme

2de APPROBATION

5 - Règlement

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du 1er avril 2011

ELABORATION DU PLU
2011

ETUDE REALISEE PAR :
Atelier d'Architecture et d'Urbanisme
François Seigneur
225, rue Saint-Fuscien 80 000 Amiens
Tel 03.22.53.70.72 Fax 03.22.53.70.71

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent Règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire communal de SAIGNEVILLE en totalité, tel que délimité sur le plan de zonage.

II – CHAMP D'APPLICATION A L'EGARD DES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

I. LES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU CODE DE L'URBANISME RAPPELEES CI-APRES DEMEURENT APPLICABLES

En principe, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ne s'applique que sur le territoire des communes non couvertes par « un PLU approuvé » ou par « tout document d'urbanisme en tenant lieu » : anciens POS rendus publics, plans de sauvegarde et de mise en valeur. L'acte approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) mettant fin à l'application du RNU, la réglementation générale s'efface devant la réglementation locale.

Néanmoins, certaines dispositions du RNU, dites d'ordre public, continuent à s'appliquer dans les territoires couverts par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Il s'agit des articles R. 111-2, R. 111-4, R 111-15 et, dans certaines conditions, l'article R. 111-21.¹

R. 111-2² : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. S'AJOUTENT AUX DISPOSITIONS PROPRES DU PLAN LOCAL D'URBANISME LES REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES AUX SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE REPORTEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE ET RECAPITULEES SUR LA LISTE FIGURANT DANS LES ANNEXES DU DOSSIER DE P.L.U.

¹ Droit de l'Aménagement, Dalloz

² Les articles du Code de l'Urbanisme sont issus du site de legifrance : ww.legifrance.gouv.fr

III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indice U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

1) Les zones urbaines

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

La zone U correspond à la partie agglomérée de la commune. Elle se hiérarchise en quatre secteurs :

Un secteur Ua délimite l'ensemble du tissu ancien,

Un secteur Ub caractérise les quartiers récents d'extension,

Un secteur Uc qui respecte les composantes du tissu ancien Ua,

Un secteur Ue identifie les équipements publics.

2) Les zones à urbaniser

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

La zone AUr est une zone naturelle desservie par les réseaux, réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

3) Les zones agricoles

Elle est repérée aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre A.

Équipée ou non, elle permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique, économique.

La zone A protège donc les espaces agricoles et les activités qui leur incombent.

4) Les zones naturelles

La zone N regroupe les secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou bien en raison d'une exploitation forestière ou encore de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est complétée sur le territoire de Saigneville des secteurs suivants :

Un secteur Nc caractérise une zone limitée de fond de vallée abritant des habitations légères de loisirs présentes depuis des décennies,

Un secteur Ne identifie en fond de vallée humide un espace pouvant accepter des extractions et carrières, dans la continuité de l'exploitation de la commune voisine,

Un secteur Nh répertorie des entités bâties isolées en fond de vallée humide, et bénéficiant d'une classification de type 3 au PPRI,

Un secteur Nj abrite des fonds de jardins caractéristiques,

Un secteur Ni couvre une partie du Marais communal où certains aménagements peuvent être autorisés.

De plus, figurent au plan :

- 1) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- 2) Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- 3) Les chemins piétonniers existants à protéger
- 4) Des cônes de vues à préserver
- 5) Des interdictions d'accès.

Les dispositions des zones urbaines sont développées au sein du titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV du **présent règlement**.

La vocation et les caractères de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre lui correspondant.

Chaque chapitre comporte une déclinaison en trois sections et quatorze articles :

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous certaines conditions

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, de plantations

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Elles ne peuvent être accordées que si elles sont « *rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes* ».

L'adaptation n'est donc légale qu'à la double condition qu'elle soit indispensable pour que le projet puisse être autorisé et qu'elle soit justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus par l'article L.123-1.

Les prescriptions des articles 1 et 2, relatives à la nature de l'occupation du sol, n'entrent pas dans le champ d'application de cette procédure.

V – PERMIS DE DEMOLIR

Les articles R 421-27 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme définissent les dispositions spécifiques à l'élaboration ou non du permis de démolir. Le Conseil Municipal décide d'instituer ledit permis sur la totalité de la commune.

VI – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

ZONE URBAINE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Ce titre s'applique à la zone urbaine du P.L.U., la **zone U** correspondant à la partie agglomérée de la commune.

Elle apparaît sous la forme :

- ❖ **d'un secteur Ua** qui couvre le noyau ancien traditionnel de SAIGNEVILLE,
- ❖ **d'un secteur Ub** qui caractérise les quartiers récents d'extension,
- ❖ **d'un secteur Uc** qui respecte les composantes du tissu ancien alentour
- ❖ **d'un secteur Ue** qui identifie les équipements publics

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme

Il pourra être imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés sur un plan en annexe les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

Dispositions particulières relatives aux zones inondables

L'élaboration du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée de la Somme et de ses affluents** vise à limiter l'exposition de nouvelles personnes, de biens et d'activités au phénomène naturel d'inondation (débordement, ruissellement ou remontée de nappes).

Le P.P.R.I. est composé d'un zonage élaboré en fonction du degré d'exposition au risque, et d'un règlement précisant les interdictions ou prescriptions à appliquer sur ce zonage ; le P.P.R.I. a valeur réglementaire et est opposable au tiers. Il s'impose au règlement suivant.

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

ARTICLE U 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En Ua, Ub, Uc, Ue :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou qui sont incompatibles avec la présence des habitations
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que d'anciens véhicules désaffectés
3. Les affouillements et exhaussements des sols, **exceptés pour** la création de piscines et de sous-sols, **et pour** l'instauration de bassins d'agrément si leur superficie est inférieure à 10m²
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières
5. Les habitations légères de loisirs (au sens du Code de l'Urbanisme : « constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation »)
6. La création de bâtiments agricoles en dehors des sièges et établissements existants, ainsi que l'agrandissement ou la transformation des bâtiments et établissements existants à usage d'activités dont les caractéristiques modifient le caractère de la zone et dans le cas où l'importance et la nature des travaux envisagés aient pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage
7. Les constructions sur terre

Dispositions particulières :

En **secteur Uc**, les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) sont interdites si elles ne font pas partie d'une opération d'aménagement avec un nombre d'habitations à créer fixé à un minimum de 3.

Dans ce secteur, sont également interdites les constructions en second rang par rapport à la voie de desserte.

En **secteur Ue**, sont interdites toutes constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles liées aux activités culturelles, scolaires, sportives, touristiques ou de loisirs, au stationnement des véhicules liés à ces activités, et aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE U 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

En Ua, Ub, Uc, et Ue sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article U1.

En secteur Uc en particulier, une opération d'aménagement ou de construction peut d'ores et déjà être autorisée dès lors qu'elle est compatible avec une organisation cohérente de la zone : aménagements et constructions devront respecter les principes énoncés au sein des Orientations Particulières d'Aménagement, et les conditions définies par le présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Conformément au Code de l'Urbanisme, « **la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée** nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la Carte Communale ou le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

En Ua, Ub, Uc et Ue :

Accès **I**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ainsi les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

Les groupes de garages (au-delà de deux entités) individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Pour les constructions implantées en second rang, une emprise minimum de 4 m sera exigée depuis la voirie d'accès publique ou privée.

Voirie **II**

Les différentes caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De même, elles doivent être adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et, lorsqu'elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Déchets **III**

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

ARTICLE U 4

DESSERTER PAR LES RESEAUX

En Ua, Ub, Uc et Ue :

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

Eau potable I

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. De même une demande spécifique doit impérativement être formulée auprès des services compétents afin de réaliser ce branchement.

Assainissement II

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

En l'absence ou en l'insuffisance du réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel (évacuation des eaux ménagères et matières usées), sera autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

Pour toute réhabilitation avec changement de destination, une étude de faisabilité du système d'assainissement autonome, réalisée par un organisme agréé, est à joindre à la demande de permis de construire.

Il est interdit de combler les fossés existants, de les buser sans autorisation préalable. Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines.

Electricité et Télécommunications III

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

ARTICLE U 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En Ua et Uc :

La façade principale « avant » de la construction d'habitation peut être implantée :

- à l'alignement de la voie (ou de la limite qui s'y substitue)
- ou en retrait maximum de 8 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.

Dans le cas où les constructions principales sont implantées en retrait par rapport aux voies, le maintien d'une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle est impératif (haie vive seule ou doublée d'un muret, portail... les éléments pouvant être employés conjointement).

Si cette continuité visuelle sur rue est assurée au moyen d'un mur de clôture ou d'un bâtiment annexe, le retrait de l'habitation (façade principale «avant») peut être porté à 15 mètres de profondeur maximum par rapport à l'alignement de la voie.

Le volume principal de la construction sera implanté soit parallèlement - soit perpendiculairement à la voie de desserte.

En Ub :

La façade principale « avant » de la construction d'habitation se situera dans une bande de 15 mètres maximum comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Les dispositions de l'article U 6 ne s'appliquent pas aux :

- constructions implantées en second rang
- bâtiments d'activités autorisés dans la zone,
- annexes
- extensions
- **et au secteur Ue.**

ARTICLE U 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En Ua et Ub :

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

Si la construction d'habitation est implantée en retrait de la voie, elle pourra rejoindre les deux limites séparatives, ou l'une de ces limites, ou être positionnée en retrait des deux limites latérales.

Les constructions d'habitation non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, dans le cas où la construction projetée constituerait une adjonction aux bâtiments existants, permettant une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC - salle de bains dans la limite d'une superficie maximale de 20 m²) la distance minimum à respecter est fixée à 2m.

En secteur Uc, la construction s'implantera -par l'habitation, le garage ou une annexe accolée- au minimum sur l'une des limites séparatives (latérales ou sur rue).

Pas de prescriptions particulières pour **le secteur Ue** et les bâtiments d'activités autorisés dans la zone.

ARTICLE U 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En Ua, Ub, Uc et Ue :

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

Cette règle ne s'applique pas entre un bâtiment d'habitation et son annexe.

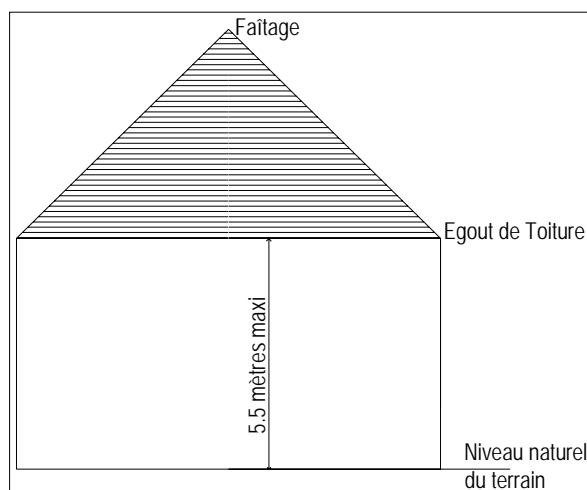
Non réglementé.

En Ua, Ub et Uc :

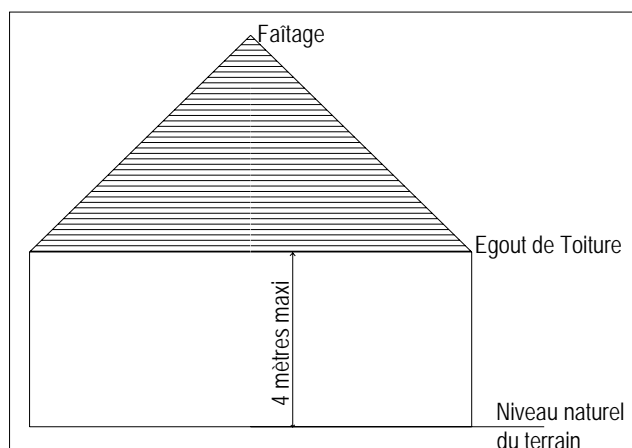
La hauteur des constructions est à mesurer à l'égout de toiture, depuis le niveau naturel du terrain au droit du milieu de la façade ou de la section de construction.

Un seul niveau de comble est autorisé.

- **En Ua et Uc**, la hauteur maximale est fixée à 5.50 mètres.
Toutefois, la hauteur des constructions pourra être supérieure afin de permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les constructions voisines et sous réserve de son intégration dans le paysage,
- **En Ua uniquement**, la hauteur des constructions pourra également être supérieure afin de permettre la réalisation de petits collectifs, de hauteur maximum rez-de-chaussée + 2 étages ; un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement.



- **En Ub**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.



Dans tous les cas :

La hauteur des annexes et des extensions n'excédera pas 3 mètres à l'égout sur la limite séparative.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activités autorisés dans la zone, et aux équipements publics.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR

En Ua, Ub, Uc et Ue :

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

« 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. »

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Toute architecture typique, étrangère à la maison traditionnelle picarde, est interdite. Les annexes également doivent faire référence à l'architecture locale.

Volumes et terrassements

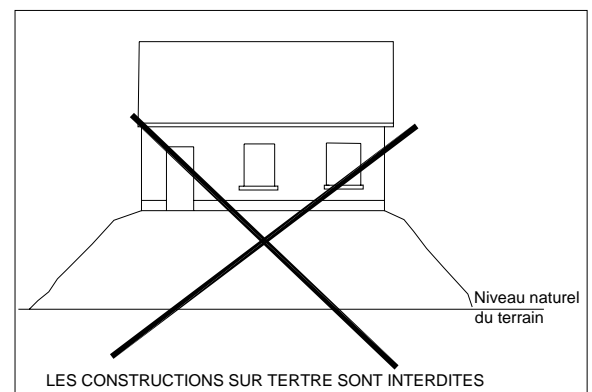
Les constructions nouvelles, les aménagements, extensions et annexes, doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief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

En Ua et Uc s'ajoute : la longueur de la façade principale devra être supérieure à celle du pignon.

Les constructions sur terre, en élévation depuis le niveau naturel du terrain, sont interdites.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée fini sera implanté :

- tout au plus à 50 cm au-dessus du niveau moyen du sol naturel pour les constructions non soumises au PPRI ;
- se reporter au règlement du P.P.R.I. pour les constructions y étant soumises.



CET ARTICLE SE HIERARCHISE EN 4 PARTIES :

I. Constructions à usage d'habitation	ci-dessous
II. Constructions à usage d'annexes et les extensions	p 14
III. Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone et les équipements publics	p 15
IV. Clôtures	p 15

Constructions à usage d'habitation **I**

1. Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les toitures des constructions principales nouvelles présenteront une pente qui respectera un angle compris entre 40° et 45° comptés par rapport à l'horizontale.

Les ruptures de pentes sont autorisées dès lors où elles restent limitées ; à titre d'exemple les coyaux sont ainsi admis.

Par contre, les toitures à la Mansart sont interdites.

2. Matériaux de couverture

Ces matériaux doivent s'inspirer et respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

Seuls sont autorisés les matériaux de couverture suivants : l'ardoise naturelle et artificielle, les tuiles de nuances rouges ou légèrement vieilles ou noires, le zinc, le cuivre, l'inox plombé **(ou dans le cadre de l'évolution des procédés de fabrication, les matériaux présentant un aspect totalement similaire à ces matériaux)**.

Les matériaux vernis et brillants sont interdits.

L'emploi de tôles métalliques (ou d'aspect) est interdit.

Les plaques translucides ondulées en couverture sont également interdites.

3. Cas particuliers

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

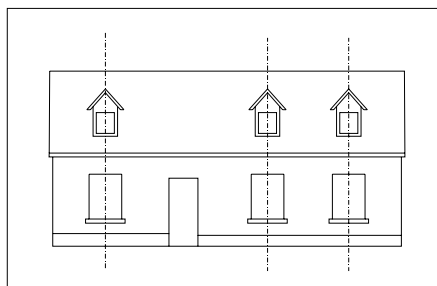
Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé, à l'exclusion de toutes plaques ondulées.

Les antennes paraboliques devront être le moins visible possible depuis la voie publique, et adopter une couleur en harmonie avec leur support.

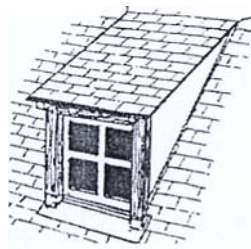
4. Ouvertures en toiture

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

Elles devront être de préférence axées sur les ouvertures des étages inférieurs.



L'emploi des lucarnes est recommandé. Les lucarnes rampantes à jouées verticales et inclinées restent autorisées, si leur longueur, par addition de toutes les sections, n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture.



lucarne rampante
ou en chien couché

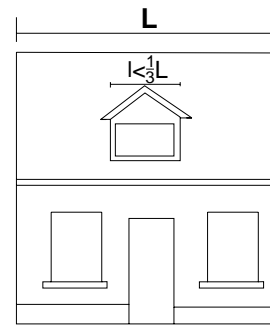


lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à cheval



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"

Exemples de lucarnes recommandées



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis

Les "chiens-assis" (ci-contre) sont interdits.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture.

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue.

Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Les façades pourront être traitées en briques -ou matériaux d'aspect similaire-, en clins ou recouvertes d'un enduit de la gamme des ocres. L'emploi du blanc pur est interdit.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre -ou matériaux d'aspect similaire- clins, enduit...) mais s'harmonisant entre eux.

Les briques -et matériaux d'aspect similaire- en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge).

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

Les imitations de matériaux, le fibro-ciment brut, sont interdits ; de même sont interdits les placages de matériaux dont l'aspect s'apparente au carrelage. Les éléments à la fois translucides et fumés sont interdits.

L'emploi de bardages d'aspect métallique et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

Les ouvertures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'aspect général de la façade (harmonisation de la taille comme des largeurs des baies, composition d'ensemble, rythme des percements sur la façade, etc...).

Pour les nouvelles constructions, les coffres extérieurs de volets roulants en saillie sont interdits. Le volet roulant devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade.

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

Une attention particulière doit être portée aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On préférera les enseignes peintes aux caissons lumineux.

En Ua et Uc s'ajoute la prescription suivante : compte tenu de la forte représentation de la brique, ce matériau -ou un matériau d'aspect strictement similaire- devra apparaître dans toute nouvelle construction quelle que soit la forme choisie (soubassement, chaîne d'angle, parement d'ouverture... ou totalité de la construction).

Constructions à usage d'annexe et les extensions **II**

1. Toitures

- Pour les annexes, qu'elles soient accolées à l'habitation ou isolées ou en extension :
 - Pour celles non visibles de la rue ou de l'espace public, il n'y a pas de prescription particulière,
 - Pour celles qui sont visibles au contraire, une harmonie s'impose avec le volume principal de l'habitation. Les toits-terrasses sont interdits.
- Les toitures des abris de jardins et bûchers seront à deux pans ; cette disposition ne s'impose pas en cas d'implantation du bâtiment en limite de propriété.

2. Couvertures

La couverture des constructions annexes et des extensions visibles depuis la rue doit être identique à celle de la construction principale ;

La couverture des constructions annexes et des extensions non visibles de la rue doit respecter l'aspect (et notamment la couleur) de celle de la construction principale. L'emploi du bac-acier est autorisé.

3. Ouvertures en toitures

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

4. Façades, matériaux, ouvertures en façades

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

Les annexes et les extensions visibles depuis la rue seront réalisées avec des matériaux et des couleurs s'harmonisant à ceux de la construction principale.

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

III

1. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

2. Couvertures

L'emploi de matériaux brillants ou présentant l'aspect de tôles métalliques à l'état brut est interdit. Ces derniers, lorsqu'ils sont peints ou laqués, sont en revanche autorisés.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate. Les verrières restent autorisées.

3. Façades, matériaux

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

L'emploi, en façade, de bardages d'aspect métallique ou de plaques ciment et matériaux d'aspect similaire est autorisé.

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

Clôtures

IV

Les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent ainsi tenir compte de la forme et de l'aspect des clôtures voisines.

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

1. Clôtures sur rue

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale.

La clôture peut être minérale et/ou végétale doublée ou non d'un grillage.

La clôture minérale respectera une hauteur comprise entre 0,80 et 2,00 m hormis dans le cadre d'une réfection à l'identique.

Si la clôture est uniquement de composante végétale, elle sera obligatoirement constituée d'essences locales variées, et respectera une hauteur maximale de 2 mètres ; la limite parcellaire devra alors être maintenue à l'aide d'un bordurage.

L'emploi à nu de matériaux destinés, au départ, à être enduit est interdit. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit ; les clôtures en plaques de béton armé (ou présentant cet aspect) sont également interdites.

S'ajoute en Ua et Uc, que la construction principale se situe partiellement à l'alignement de la rue, ou en retrait, la clôture sera obligatoirement minérale en totalité ou en partie.

2. Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures, minérales et/ou végétales, ne doit pas excéder 2.00 mètres.

Les clôtures seront constituées d'un mur et/ou d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

Les palissades en bois -ou matériau d'aspect similaire- sont autorisées.

L'emploi à nu de matériaux destinés, au départ, à être enduit est interdit. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

En Ua, Ub et Uc :

Les exigences de stationnement concernent les constructions neuves et créations de nouveaux logements par changement d'affectation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique piétonne et véhiculaire.

Il est exigé les stationnements suivants :

- * pour les logements construits individuellement : deux places de stationnement par logement ;
- * pour les constructions à usage d'habitation collective : deux places de stationnement par logement ;

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'assumer le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement manquantes, ou de participer à la réalisation de stationnements publics proportionnellement au nombre de places qu'il ne peut aménager, dans les conditions fixées par les articles R 332.17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour des constructions ou établissements non nommés peut également être exigé un nombre suffisant d'emplacements en dehors des voies publiques.

En Ua, Ub, Uc :

Espaces boisés classés – Paysage

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

Espaces libres et plantations

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

Par ailleurs, sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments à usage d'habitation et d'activités, une superficie au moins égale à 30% de la surface totale doit être aménagée en espace perméable. De même, est prescrite la plantation d'au moins un arbre ou arbuste par unité de 200 m² de terrain non construit.

Le traitement des surfaces plantées doit s'inspirer des essences locales variées dont la liste est annexée.

Bosquets et rideaux d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies – cheminements - et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran, est impérative.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles U 6 à U 10.

ZONES A URBANISER

TITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone naturelle non équipée, destinée à des urbanisations futures organisées. Il convient par conséquent, d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendraient celle-ci plus difficile.

Conformément aux dispositions de l'article R 123.6 du Code de l'Urbanisme, cette zone sera ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du P.L.U.

La commune de Saigneville ne présente pas de **zone « AU strict »** ; par contre, des zones d'extension ont été retenues, qui sont classées en **sous-zone AUr** dans laquelle peuvent être autorisées les constructions faisant l'objet d'un programme d'ensemble, sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires.

Elle regroupe les parties de la zone naturelle non ou faiblement équipées, réservées à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

Des opérations d'aménagement ou de construction peuvent d'ores et déjà être autorisées, dans tout ou partie de la zone, dès lors qu'elles sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et qu'elles répondent aux conditions définies par le présent règlement.

Les espaces boisés inscrits au P.L.U. sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite.

Les espaces boisés 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.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
2. Les aménagements, en dehors des aires de stationnement ou de jeux ou de sports liés aux opérations ou constructions autorisées.
3. Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement et aux paysages.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières
5. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation qu'elle soit temporaire ou permanente, y compris les caravanes
6. Les constructions sur terre.

ARTICLE AUr 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Tous les aménagements et constructions devront respecter les principes exposés au sein des Orientations Particulières d'Aménagement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 3 ACCES ET VOIRIE

Accès I

Pour être constructible au sens de l'article AU2, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, en particulier des voies permettant l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Pour les constructions implantées en second rang, une emprise minimum de 4 m sera exigée depuis la voirie d'accès publique ou privée.

Voirie II

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

Les chemins et sentiers identifiés au rapport de présentation et repérés aux documents graphiques au titre des articles L 123-1-6° et R 123-18-2° sont soit à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales, soit à créer.

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

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

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

Des contraintes en terme d'accès pourront être imposées (groupement des accès parcellaires privés, localisation à un endroit plutôt qu'un autre etc...) pour des questions technique, de sécurité, et/ou de paysage (exemples *préservation d'un talus ou d'une haie*, pour des questions paysagères mais aussi d'écoulements pluviaux selon les zones, *gestion de la visibilité* etc...).

Déchets III

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

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

Eau potable **I**

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

Assainissement **II**

A - Eaux usées

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

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

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

Pour toute nouvelle construction, une étude de faisabilité, réalisée par un organisme agréé, du système d'assainissement est à joindre à la demande de permis de construire.

B - Eaux pluviales

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

Le réseau public d'écoulement des eaux usées ou pluviales ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, de l'aménageur ou du lotisseur devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Il est interdit de combler les fossés existants, de les buser sans autorisation préalable.

Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines.

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

ARTICLE AUr 5

SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementé

ARTICLE AUr 6

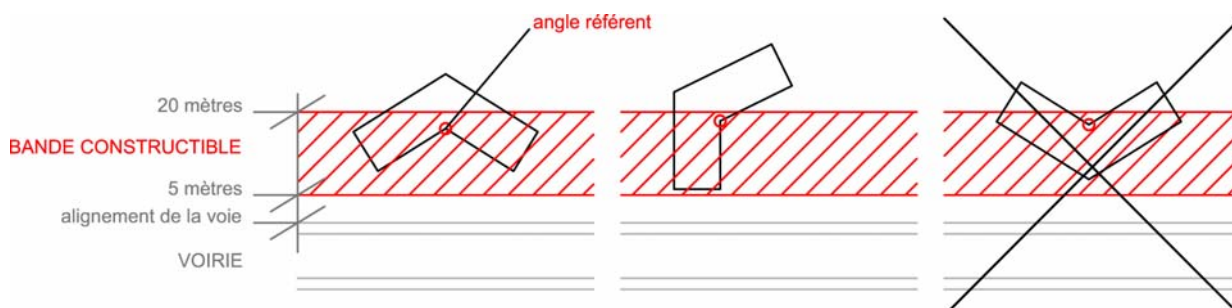
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie.

La façade « avant » principale des constructions à usage d'habitation sera implantée dans une bande constructible de 5 à 20 mètres de profondeur comptés par rapport à l'alignement de la voie d'accès - existante ou à créer- ou de la limite qui s'y substitue.

Pour les constructions présentant un angle ouvert (> à 45°), et toujours par rapport à la bande constructible des 5 à 20 mètres, deux conditions s'imposent :

- L'angle rentrant se positionnera obligatoirement côté rue
- La référence ne sera pas la façade, mais l'arête de l'angle rentrant.



Une continuité visuelle doit obligatoirement être maintenue à l'alignement de la voie (constituée d'une haie vive, d'un mur de clôture, d'un muret doublé d'une haie vive, d'un portail... ces éléments peuvent être employés conjointement).

Les constructions positionnées en frange urbaine devront s'implanter harmonieusement avec les éléments bâtis et naturels environnants.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure et les constructions en second rang.

ARTICLE AUr 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions d'habitation non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance minimum de 3 mètres.

ARTICLE AUr 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent, avec un minimum de 4 mètres.

Ces conditions ne s'appliquent pas entre une construction d'habitation et une annexe.

ARTICLE AUr 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUr 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Un seul niveau de comble est autorisé.

La hauteur de toute construction, à usage d'habitat, ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faîtage du toit.

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

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

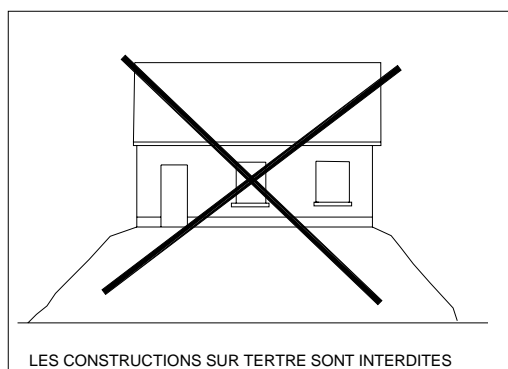
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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. »

Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent s'harmoniser avec les composantes dictées par le site lui-même, respectant ainsi l'environnement naturel et bâti immédiat. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une véritable entité architecturale de qualité s'harmonisant parfaitement avec les éléments environnants. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et leur assurer une perception discrète dans le paysage.

Les constructions sur terre sont interdites.



- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

L'accès au sous-sol depuis la façade sur voie d'accès sera interdit.

Pignons

Les matériaux présentant un aspect totalement similaire aux matériaux cités ci-après sont autorisés.

Les pignons des maisons individuelles ou accolées seront traités :

- soit en briques, en clins de bois, briques et pierres ou recouverts d'un enduit de teinte sombre ;
- soit, pour la partie triangulaire (partie correspondant aux combles), de couleur sombre : application d'un enduit foncé avec mise en place éventuelle d'un rang de briquettes entre les couleurs différentes, mise en place de planches de bois posées à clins, pose d'ardoises.

CET ARTICLE SE HIERARCHISE EN 4 PARTIES :

V. Constructions à usage d'habitation	ci-dessous
VI. Constructions à usage d'annexes et les extensions	p 30
VII. Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone et les équipements publics	p 31
VIII. Clôtures	p 32

Constructions à usage d'habitation |

1. Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent s'harmoniser avec l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les toitures des constructions principales nouvelles présenteront une pente qui respectera un angle compris entre 40° et 45° compté par rapport à l'horizontale.

Des exceptions à cette règle pourront être autorisées, pour la création de coyaux par exemple, ou de toute autre rupture de pente dans la mesure où elle demeure un élément ponctuel de l'ensemble de la toiture.

2. Matériaux de couverture

Ces matériaux doivent s'inspirer et respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

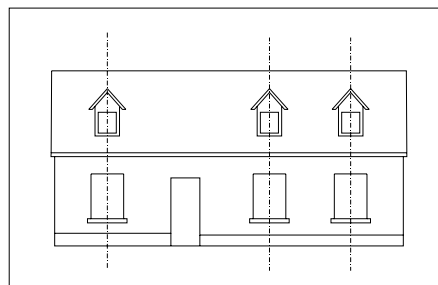
Seuls sont autorisés les matériaux de couverture suivants : l'ardoise naturelle et artificielle, les tuiles de nuances rouges-ou légèrement vieilles-ou noires, le zinc, le cuivre, l'inox plombé, ainsi que tous les matériaux d'aspect totalement similaire à ceux-ci.

Les matériaux vernis et brillants sont interdits.

Les plaques translucides ondulées en couverture sont interdites.

3. Ouvertures en toiture

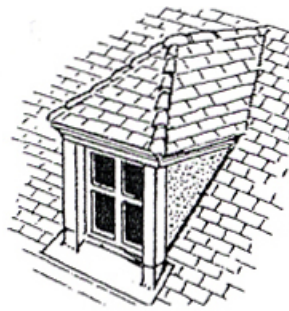
Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades. Elles devront être, de préférence, axées sur les ouvertures de l'étage inférieur.



L'emploi des lucarnes est recommandé. Leur largeur ne doit pas excéder 1.20 m hors tout.



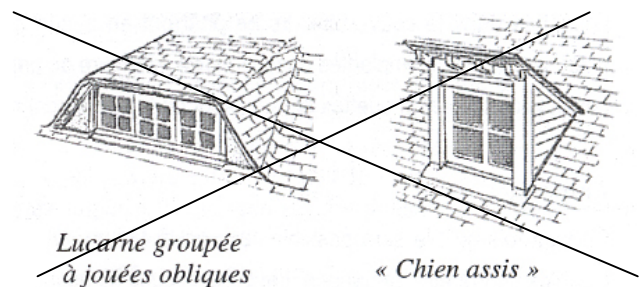
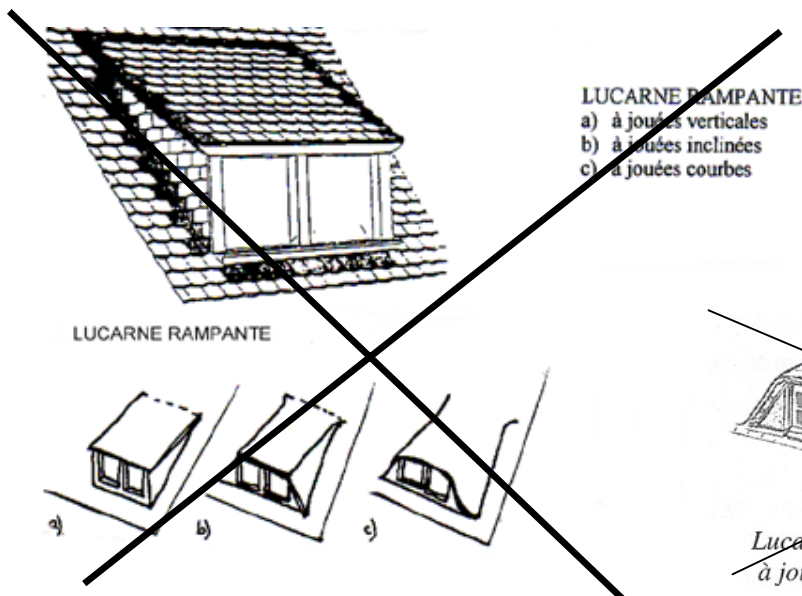
lucarne à deux pans dite **jacobine**, en bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe, dite **capucine** ou "à la capucine"

Types de lucarnes recommandées

Les lucarnes rampantes et les « chiens assis » sont interdits.



Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à leur hauteur tout en étant axés de préférence sur les ouvertures des étages inférieurs.

4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas, de piscines, de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (utilisation d'un matériau transparent en couverture, pente de toit...), sous réserve d'une intégration architecturale et urbaine de qualité. L'emploi de plaques ondulées reste cependant interdit.

Les antennes paraboliques devront être le moins visibles de la voie publique. Elles devront être peintes de la même couleur que leur support (toiture, mur de façade arrière ou pignon).

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'aspect général des façades, y compris celles des annexes visibles depuis la voie publique, doit présenter un traitement homogène. Ces façades doivent être cohérentes entres-elles ainsi qu'avec l'environnement bâti immédiat.

Cette recherche de l'harmonisation passe par l'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés, au départ, à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.), ou encore l'emploi de bardages d'aspect métallique et de tous matériaux hétéroclites non prévus à cet usage ;

Les projets présentant des choix de couleurs, de matériaux... irrespectueux de l'identité villageoise seront réfutés. Ces choix doivent favoriser l'intégration de la construction dans l'environnement bâti et naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.

Dans le cas de réalisation d'un soubassement, celui-ci devra être réalisé sur tout le pourtour de la maison, il devra en outre, descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

Les imitations de matériaux tels que les plaques de parement brique (distinctes de la pose de briquettes par unité qui reste autorisée), ou certains placages de matériaux dont l'aspect s'apparente au carrelage, sont interdits. Les éléments à la fois translucides et fumés sont interdits.

Les briques -et matériaux d'aspect similaire- seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Ainsi, les teintes ou motifs jaunes, orangées, flammées sont interdits.

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

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

Les souches de cheminées seront réalisées en briques ou matériaux d'aspect similaire.

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

1- Toitures

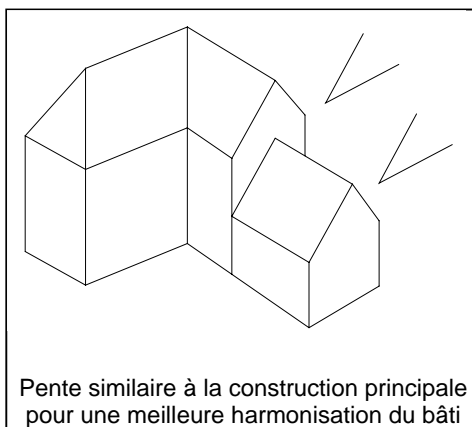
Lorsque plusieurs constructions mitoyennes sont édifiées successivement sur une même propriété, les règles ci-après se réfèrent à la surface totale de l'ensemble bâti.

Les toitures des bâtiments annexes accolés seront à un ou deux pan(s) :

- pour le pan unique, un angle minimum de 20° par rapport à l'horizontale devra être respecté,
- tandis que le double pan offrira une pente similaire à la toiture de la construction principale.

Pour les bâtiments annexes isolés, les toitures seront à un ou deux pan(s), respectant un angle de 30° comptés par rapport à l'horizontale.

D'une façon générale, les toits-terrasses sont interdits.



2- Couvertures

La couverture des constructions annexes et des extensions doit s'harmoniser avec les matériaux employés dans la construction principale.

3- Ouvertures en toitures

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

4- Façades, matériaux, ouvertures en façades

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

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

Pour les abris de jardins : l'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

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

Les volumes des bâtiments doivent être les plus simples possibles.

a) Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

b) Couvertures

L'emploi de matériaux brillants ou présentant l'aspect de tôles métalliques à l'état brut est interdit.

Ces derniers, lorsqu'ils sont peints, sont en revanche autorisés.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux mats et des teintes favorisant l'intégration dans l'environnement.

L'emploi du zinc, du cuivre et de matériaux d'aspect similaire est autorisé.

c) Façades, matériaux

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

- Pour toutes constructions, l'emploi de matériaux brillants ou présentant l'aspect de tôles métalliques à l'état brut est interdit. Ces derniers, lorsqu'ils sont peints, sont en revanche autorisés.

- L'emploi de couleurs sombres, d'aspect mat est imposé. Le blanc utilisé en couleur de revêtement est interdit.

- L'emploi, en façade, de bardages d'aspect métallique ou de plaques ciment et matériaux d'aspect similaire est autorisé.

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

d) Volume et terrassement

Les terrassements permettant de diminuer l'impact visuel des constructions sont fortement recommandés. Les volumes architecturaux importants seront fractionnés.

Les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et les clôtures voisines.

La clôture peut être minérale et/ou végétale.

De toutes les façons, les clôtures respecteront une hauteur maximale de 2 mètres ; cette règle s'applique également au portail.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit ; une seule plaque de béton peinte et d'une hauteur maximum de 40 cm peut être autorisée mais uniquement en limites séparatives.

1. Clôtures sur rue

D'une manière générale, les matériaux présentant un aspect similaire aux matériaux cités ci-après sont autorisés.

Sont interdites toutes clôtures ne présentant pas l'aspect de celles citées ci-après :

- muret bas (60 à 80 cm) surmonté d'un ouvrage en bois, métal, ou PVC (lisses et potelets, grille métallique, etc à l'exclusion du grillage non rigide), doublée ou non d'une haie ; les grillages rigides doivent être sombres ;
- haie, doublée ou non d'un grillage, constituée de plantes et d'arbustes locaux (liste annexée à la fin du règlement).

Toutefois, pour les lotissements et ensembles de construction faisant l'objet d'un permis groupé, d'autres dispositions peuvent être admises (prise en compte des compteurs EDF/GDF, boîtes aux lettres) dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles et qu'elles sont cohérentes avec les prescriptions concernant la gestion des eaux de ruissellement.

2. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie vive dense d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage. Un soubassement peut accompagner la haie, il respectera une hauteur maximale de 40 cm. Les palissades en bois -ou matériau d'aspect similaire- sont également autorisées.

D'une façon générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, en particulier hors de l'emprise des routes départementales et nationales.

Plus précisément, le stationnement de deux véhicules minimum par logement doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et privées, en dehors des routes.
De plus, le retrait du portail est obligatoire, pour permettre au minimum le stationnement d'un véhicule en dehors de l'espace public.

Espaces boisés classés – Paysage **I**

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

Espaces libres et plantations **II**

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

En l'absence de clôture, les espaces libres situés sur le devant de la construction devront être particulièrement soignés.

Le traitement des surfaces plantées doit obligatoirement utiliser des essences locales variées (liste annexée).

Les aires d'activités, artisanales et commerciales, doivent proposer un aménagement paysager spécifique afin d'offrir un environnement qualitatif ; une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espace perméable.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran, est impérative.

Les limites des zones devront faire l'objet de plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies denses d'essences locales (cf. le plan de zonage).

Un coefficient d'espace perméable est fixé à 30 % minimum de la superficie de la parcelle afin de favoriser l'intégration paysagère des nouveaux secteurs d'urbanisation et pour des questions de gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au minimum pour 4 véhicules admissibles.

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

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver autant que possible les plantations existantes de qualité.

Bosquets et rideaux d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les espaces boisés 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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

Dispositions particulières :

En AUr :

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

ZONES AGRICOLES

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

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

Les terrains situés en zone A sont inconstructibles. Les constructions et installations susceptibles d'y être autorisées sont directement liées à l'activité qui s'y développe.

La zone A comprend des terrains non équipés protégés par le P.L.U. du fait de leur valeur économique agricole.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme

Il sera imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés sur un plan en annexe les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

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

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions et installations, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;
- 2- Les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone,
- 3- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle ne contribue pas à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou lorsqu'elle n'est pas motivée par des raisons fonctionnelles ou archéologiques,
- 4- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- 5- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation ou pour le stockage non lié aux activités agricoles,
- 6- Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, le stationnement et le garage isolés de caravanes et camping-cars (le camping à la ferme reste -lui- autorisé),
- 7- Les changements de destination des bâtiments d'exploitation agricole en bâtiments d'habitation et/ou d'artisanat, hormis dans le cadre d'une cessation de l'activité agricole ou d'une diversification des exploitations (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, points de vente à la ferme...)
- 8- Les aires de jeu, de sport, les parcs d'attraction (les poneys-clubs restent autorisés),
- 9- Les constructions sur tertre,
- 10 La suppression des talus existants, rideaux, haies et fossés naturels.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article A 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Conformément au Code de l'Urbanisme, « **la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée** nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la Carte Communale ou le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Accès I

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou judiciaire ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie II

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

Les chemins et sentiers identifiés au Rapport de Présentation et repérés aux documents graphiques au titre des articles L 123-1-6° et R 123-18-2° sont soit à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales, soit à créer.

Déchets III

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

Eau potable **I**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement **II****Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

Eaux pluviales

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

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

L'écoulement des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Préservation des fossés **III**

Il est interdit de combler les fossés existants, de les buser sans autorisation préalable.

Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines

Sans objet

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 20.00 mètres de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) des voies existantes ou à créer, publiques ou privées.

Des adaptations peuvent être autorisées par rapport à ces précédents reculs en cas d'extension d'un bâtiment ou d'une installation existants.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur de la façade faisant vis-à-vis à la limite avec un minimum de 4 mètres.

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

ARTICLE A 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles A6, A7 et A8.

ARTICLE A 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En outre, pour les bâtiments à usage d'activités autorisés, la hauteur maximum au faitage est fixée à 15 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR

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

Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que visible de l'espace public comme depuis les milieux naturels, ce afin de présenter un environnement qualitatif, compte tenu notamment de la richesse et de la diversité du site.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et leur assurer une perception discrète dans le paysage.

Pour les bâtiments à usage d'activités

L'emploi de matériaux brillants ou présentant l'aspect de tôles métalliques à l'état brut est interdit.

Ces derniers, lorsqu'ils sont peints ou laqués, sont en revanche autorisés.

L'emploi du bois ou de matériaux d'aspect similaire est recommandé.

L'emploi, en façade, de bardages d'aspect métallique ou de plaques ciment et matériaux d'aspect similaire est autorisé.

L'emploi de couleurs sombres et d'aspect mat est imposé ; le noir est conseillé.

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les bâtiments à usage d'activités autorisés dans la zone.

Les toitures des bâtiments doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les toitures des constructions existantes.

1 Volumes et terrassements

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

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

Les constructions sur terre sont interdites. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1,00m en tous points de la construction par rapport au niveau du terrain naturel.

2 Toitures, couvertures et ouvertures en toiture

Les toitures doivent présenter un aspect similaire à celui des matériaux traditionnels des toitures existantes et s'insérant harmonieusement dans leur environnement bâti et naturel.

- Les toitures du ou des volumes principaux et des bâtiments annexes doivent respecter un angle de 40° minimum comptés par rapport à l'horizontal. Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.
- En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé mais les "chiens-assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.
- L'emploi de tôles d'aspect métallique, non peintes, et de tout matériau brillant est interdit.

3 Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement d'aspect identique ou cohérent de toutes les façades. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (briques, briques/pierres, bois) mais s'harmonisant entre eux.

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

Les imitations de matériaux tels que **les plaques de parement** brique (distinctes de la pose de briquettes par unité qui reste autorisée) ou pierre ou faux pans de bois, ou certains placages de matériaux dont l'aspect s'apparente au carrelage, sont interdits. Les éléments à la fois translucides et fumés sont interdits.

L'emploi en façade de bardages d'aspect métallique non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

L'emploi du bois est recommandé pour les constructions annexes.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Clôtures non agricoles **III**

Elles ne répondent pas uniquement à la volonté de clore un terrain, elles contribuent également à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère des opérations. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme et de l'aspect des clôtures voisines et existantes. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Les clôtures des différentes limites séparatives doivent être constituées de haies vives d'essences locales, éventuellement doublées de grillage.

Ces prescriptions ne concernent pas les clôtures minérales existantes.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.

Les essences suivantes sont interdites en composition unique de haies : lauriers, thuyas, cyprès.

Annexes, abris de jardin etc... **IV**

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

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

Les réseaux électriques de basse tension et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques doivent être disposées le plus discrètement possible, afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public comme les espaces naturels.

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

ARTICLE A 12 **STATIONNEMENT**

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

Espaces boisés classés – Paysage **I**

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

Les bâtiments de grand impact dans le paysage seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

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

Espaces libres et plantations **II****1- Jardins privés**

Les traitements de ces surfaces plantées devront utiliser des essences locales ; la liste fournie en annexe permet d'identifier quelques essences recommandées.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran, est impératif.

2- Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés .

Ces plantations doivent utiliser les essences locales (liste en annexe).

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles A6 à A10.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage et/ou des éléments naturels qui le composent, ou exclues en fonction de risques naturels.

La **zone N** couvre la majeure partie du territoire communal de Saigneville, correspondant à la principale vallée sèche et aux espaces naturels de fond de vallée humide de la Somme ; il s'agit de milieux offrant des éléments paysagers, écologiques, faunistiques, floristiques intéressants, mais aussi pour la plupart des parcelles des risques éventuels d'inondation.

Elle est complétée sur le territoire de Saigneville de :

- un secteur Nc caractérisant une zone limitée de fond de vallée abritant des habitations légères de loisir présentes sur le territoire depuis des décennies et desservies par les réseaux
- un secteur Ne qui identifie en fond de vallée humide un espace pouvant accepter des extractions et carrières, en continuité
- un secteur Nh qui répertorie des entités en fond de vallée humide, bénéficiant d'une classification de type 3 au PPRI
- un secteur Nj abritant les fonds de jardins
- un secteur Ni couvrant une partie du Marais communal où certains aménagements peuvent être autorisés.

Dispositions particulières relatives aux zones inondables :

L'élaboration du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée de la Somme et de ses affluents** vise à limiter l'exposition de nouvelles personnes, de biens et d'activités au phénomène naturel d'inondation (débordement, ruissellement ou remontée de nappes).

Le P.P.R.I. est composé d'un zonage élaboré en fonction du degré d'exposition au risque, et d'un règlement précisant les interdictions ou prescriptions à appliquer sur ce zonage.

Aujourd'hui la Municipalité souhaite attirer l'attention sur ce zonage défini au P.P.R.I.

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

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions à usage d'habitation
- 2- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, agricole
- 3- Les installations classées
- 4- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation
- 5- Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, le stationnement et le garage isolés de caravanes et camping-cars
- 6- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 7- Les lotissements
- 8- Les dépôts de toute nature
- 9- La création de huttes de chasse. Par contre, pour les huttes existantes, l'entretien, la rénovation, l'extension limitée à 20m² de surface totale de hutte, restent autorisés
- 10- Les affouillements et exhaussements du sol tels que définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, hormis s'ils s'inscrivent dans le cadre de l'extension d'un plan d'eau existant (dans ce cas, une marge de recul de 20m minimum sera respectée vis-à-vis des limites séparatives)
- 11- La suppression des talus existants, des espaces boisés, des haies et fossés naturels
- 12- Les abris fermés
- 13- La création de buttes de terre/talus autour des plans d'eau (dans le cadre des curages ou non).

Dispositions particulières

Dans **le secteur Nc**, sont interdites toutes constructions, occupations ou utilisations du sol autres que les caravanes et constructions-bois existantes. Toute nouvelle implantation d'habitation légère de loisir est donc interdite - conformément au SDAGE.

Dans **le secteur Ne**, sont interdites toutes constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles liées à l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans **le secteur Nh**, sont interdites toutes constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles autorisées dans la zone de type 3 du PPRI.

Dans **le secteur Nj**, sont interdites toutes constructions, occupations ou utilisations du sol autres que les annexes, abris, remises, garages et serres.

Dans **le secteur Nl**, sont interdites toutes constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'entretien, la gestion et la mise en valeur du site.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Dispositions particulières

Dans **le secteur Ni**, sont ainsi autorisés le creusement d'une mare/d'un étang, la création d'observatoires, de sanitaires, l'aménagement d'aires de jeux ou de pique-nique, les appontements...

Dans **le secteur Nh**, sont notamment autorisées les transformations et extensions des habitations existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE N 4 DESSERTES PAR LES RESEAUX

Eau potable I

Toute construction autorisée nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement II

1 Eaux usées

Toute construction autorisée engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

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

2 Eaux pluviales

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

L'écoulement des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

3 Préservation des fossés

Il est interdit de combler ou de buser les fossés existants.

Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines.

ARTICLE N 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, soit en retrait.

ARTICLE N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

ARTICLE N 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

ARTICLE N 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles N6, N7 et N8.

ARTICLE N 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans **le secteur Nh**, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder celle du bâtiment principal.

Dans **le secteur Nj**, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 3 m à l'égout.

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

Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que visible de l'espace public comme depuis les milieux naturels, ce afin de présenter un environnement qualitatif, compte tenu notamment de la qualité du site et de la vocation de détente et de loisirs des lieux.

Volumes et terrassements **I**

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

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

Toitures, couvertures et ouvertures en toiture **II**

La toiture du volume autorisé doit respecter un angle de 40° minimum compté par rapport à l'horizontal. Les annexes isolées de plus de 20 m² seront à double pan.

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé mais les "chiens-assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux de couverture

Tout corps de bâtiment autorisé doit être couvert par une toiture s'insérant correctement dans son environnement bâti et naturel, en relation avec les toitures des éventuelles constructions existantes.

L'emploi de matériaux brillants ou présentant l'aspect de tôles métalliques est interdit.

Façades, matériaux, ouvertures en façades **III**

L'unité d'aspect des constructions autorisées doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (briques, briques/pierres, bois - ou matériaux d'aspect similaire) mais s'harmonisant entre eux.

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

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

L'emploi en façade de bardages d'aspect métallique brut et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

L'emploi du bois ou d'un matériau d'aspect strictement similaire est recommandé pour les constructions annexes.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Les plaques de parement pierre ou brique (distinctes de la pose de briquettes par unité qui reste autorisée par exemple) et autres imitations de matériaux traditionnels sont interdites ; de même sont interdits les placages de matériaux dont l'aspect s'apparente au carrelage, et les éléments à la fois translucides et fumés.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale.

D'une manière générale, doivent être utilisés des couleurs et des matériaux en harmonie avec les bâtiments existants et l'environnement naturel, favorisant l'intégration des projets dans leur contexte, ainsi qu'une perception discrète dans les paysages.

Clôtures IV

Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme et de l'aspect des éventuelles clôtures voisines. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.

Les clôtures des différentes limites (sur rue, séparatives latérales et de fonds de parcelles) doivent être réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbustes éventuellement doublés de grillage. La création de clôtures minérales est donc interdite afin de préserver le caractère naturel des lieux.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques présentant l'aspect du béton armé sont interdits.

Pour les essences recommandées, il convient de se reporter à la liste fournie en annexe.

Postes électriques, réseaux et équipements divers V

Les réseaux électriques basse tension et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques doivent être disposées le plus discrètement possible, afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public comme des espaces naturels.

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

ARTICLE N 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles autorisées, doit être assuré en dehors de la voie publique, et à l'intérieur des propriétés privées.

Espaces boisés classés ou non - Paysage **I**

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

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

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

Tous les talus en friche ou boisés, les haies, ainsi que les espaces boisés et les fossés naturels présents sur l'ensemble du territoire seront maintenus ; ils présentent de nombreux avantages : gestion des sols, intérêts faunistique et floristique, identité paysagère...

Espaces libres et plantations **II****1- Jardins privatifs**

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être entretenues.

Il est demandé de consulter -concernant les traitements de ces surfaces plantées- la liste des essences locales recommandées en annexe.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran, est impératif.

2- Clôtures et abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Le choix des végétaux doit s'inspirer de la liste des essences locales présentée en annexe.

Les essences suivantes sont interdites dans les composantes de haies : lauriers, thuyas, cyprès.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14

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

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles N6 à N10.

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

ARBUSTES

Ajonc d'Europe
Aubépine
Bourdain mâle
Cornouiller
Cornouiller sanguin
Cytise
Eglantier
Fusain d'Europe
Genet à balai
Genévrier
Houx
Néflier
Nerprun
Noisetier
Prunellier
Saule
Sorbier
Symphorine
Viorne mancienne
Viorne obier

ARBUSTES D'ORNEMENT

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

VEGETAUX GRIMPANTS ET RAMPANTS

Ampelopsis
Chèvrefeuille
Clématite
Houblon
Lierre d'Irlande
Hortensia grimpant

ARBRES

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

