



Ville de Saint-Riquier

Plan Local d'Urbanisme Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du

Conseil Municipal en date du :



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I : DISPOSITION GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	16
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	24
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	29
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	30
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	35
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	36
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	43
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	44
TITRE VI : LEXIQUE ET ILLUSTRATION APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES	49
CHAPITRE 1- LEXIQUE	50
CHAPITRE 2 ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES	55

TITRE I : DISPOSITION GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L123-1, R123-4, R123-9, R123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint Riquier.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

LES ZONES URBAINES repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- **ZONE UA** : zone urbaine mixte à vocation d'habitat et de services, de densité importante. Cette zone correspond à la zone bâtie la plus ancienne, cœur de bourg (habitat mitoyen et hauteur de bâti conséquent). Elle circonscrit le centre historique et le tissu ancien de Saint-Riquier, territoire dont la totalité est soumis à des conditions particulières et avis des architectes des bâtiments de France (ABF).

- **ZONE UC** : zone urbaine mixte à vocation d'habitat et de services de densité moyenne à faible. Cette zone correspond aux extensions urbaines hors du cœur ancien (tissu lâche, habitat individuel essentiellement).

Une zone tramée sur le zonage identifie les secteurs assujettis aux règles édictées par l'ABF.

LES ZONES A URBANISER, repérées par les lettres AU.

- **ZONE 1 AU** : zone mixte d'urbanisation future à court terme.

LES ZONES AGRICOLES, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- **ZONE A** : destinée à l'activité agricole.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, repérées par la lettre N correspondent à des secteurs qui doivent être protégés soit pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit pour l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel, soit pour leur vocation récréative et touristique.

- **ZONE N** : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts reprenant le périmètre de la ZNIEFF de type 1 et l'ensemble des fonds de vallon :

- **un secteur Ns** à vocation de loisirs,

- **un secteur Nh** reprenant l'habitat isolé de l'enveloppe urbaine existante (en plaine agricole ou en secteur naturel).

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II, les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III, les dispositions particulières des zones agricoles dans le titre IV, les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre sont repérés suivant la légende figurant au règlement graphique.

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

I - Se superposent entre autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme

1. Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public
2. Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement approuvé, pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement, dans la mesure du moins où le bénéficiaire de l'autorisation de lotir s'oppose à la mise en conformité de ces dispositions avec celles du PLU tant qu'il possède au moins un lot constructible.

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, transposant la directive européenne 2001/42 du 27 juin 2001 relatives à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, impose désormais pour les documents concernés une procédure spécifique dite « plans et programmes ». Le rapport de présentation de chacun de ces documents d'urbanisme décrit et évalue les effets notables que peut avoir la mise en œuvre du document sur l'environnement ainsi que les mesures prévues pour réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives sur l'environnement. Il expose enfin les autres solutions envisagées et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, le projet a été retenu.

Le décret du 27 mai 2005 modifiant le code de l'urbanisme précise notamment les plans locaux d'urbanisme qui sont soumis à cette procédure « plans et programmes », à savoir : les Plan Local d'Urbanisme permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L 414-4 du code de l'environnement

Puis, lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un SCOT approuvé ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale :

- le Plan Local d'Urbanisme relatif à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;
- les PLU qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale ou supérieur à 200 hectares ;
- les Plan Local d'Urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;
- les Plan Local d'Urbanisme des communes littorales au sens de l'article L 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

1. Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.
2. Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental,...
3. les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement et les dispositions prises en application de ces articles :
 - le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
 - le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,
 - l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
 - l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – PRECONISATIONS PARTICULIERES

Le Plan Local d'Urbanisme recense des éléments de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Les éléments protégés sont les suivants :

- les différents éléments naturels

- certaines haies : champêtres, brise-vents, bocagères pour peu qu'elles participent à la gestion de l'environnement et des paysages,
- alignement d'arbres de hautes tiges ou non,
- L'ensemble des haies champêtres participant au paysage traversé,
- les arbres remarquables, (têtards, hautes tiges remarquables)

- les éléments de petit patrimoine bâti :

- les éléments de petit patrimoine participant à l'identité de St Riquier : les calvaires ou croix de chemin,
- les cheminements piétons existants : chemins ruraux de randonnée, de grande randonnée et sentiers piétons de découverte du centre,
- les espaces libres protégés identifiés en raison de leur caractère ouvert sur les perspectives de St Riquier,
- les cônes de vue ou fenêtres paysagères sur le vallon du Scardon ou les coteaux de part et d'autre.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone de densité moyenne correspondant au centre ancien de la commune et aux premières extensions concentriques. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces et services. La capacité des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permet d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

Cette zone possède un secteur tramé qui identifie les parcelles intégrées au périmètre de co-visibilité de protection des monuments historiques et soumis à avis des Architectes des Bâtiments de France.

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines. « Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

L'ensemble des constructions repéré au titre des édifices à protéger est soumis au permis de démolir en application de l'article L430-1-d du code de l'urbanisme et les éléments de paysage à une autorisation préalable en cas de destruction.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. L'ouverture et l'extension de toute carrière,
2. les campings et caravaning,
3. la création ou l'extension de siège d'exploitation et toutes constructions de bâtiments agricoles et d'élevage,
4. l'implantation d'habitation légère de loisirs,
5. les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement isolé de caravanes ou de mobil home, les campings et caravaning y compris les campings à la ferme,
6. les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels et ménagers tels que pneus usés, ...
7. la création de groupe de garage de plus de 2 unités,
8. les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
9. les panneaux publicitaires sauf autorisations de la mairie,
10. en cas de risque d'inondation, les garages en sous-sol sont interdits.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1. les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement,
2. les établissements à usages d'activité artisanale, commerciale ou de service comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone,

- qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
3. l'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,
 - que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
4. les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées...) sont autorisées sous réserve de respect de l'article 11.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie. Elles doivent permettre tous les types de déplacement : véhicule, cyclistes, piétons.

Le stationnement 2 roues est à intégrer sur l'ensemble des zones urbaines.

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie.
3. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules - notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères etc.) de faire aisément demi-tour. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.
4. Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

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 assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence du réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions prescrites.

Les installations seront établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

1. Des techniques alternatives de rétention à la parcelle, (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes de site. Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

EAUX RESIDUAIRES

1- Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

2 - Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

Les constructions principales à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 30 mètres mesurés à l'alignement.

Elles seront implantées afin qu'une continuité visuelle soit respectée par rapport au paysage de la rue. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m².

Donc tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie.
- soit avec un recul, identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Si recul il y a, et afin de respecter la composante paysagère du centre urbain essentiellement minéral, une continuité visuelle sera respectée à l'alignement.

Elle sera constituée, par un ou des bâtiments annexes éventuellement accompagnés :

- par un mur de clôture d'une hauteur de 2m 50 MAXIMUM,
- par une haie vive,
- par un muret doublé d'une haie vive,
- par un portail,
- d'un mur bahut et dispositif à claire voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif et aux opérations d'aménagement d'ensemble visant à construire du locatif social.

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'occupation du sol imposera au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions existantes sur les fonds voisins ou sur le terrain où doit s'implanter la nouvelle construction, la construction de référence sera celle située la plus près de la future construction.

Toute construction devra respecter un recul par rapport aux fossés d'au moins 4 mètres.

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

Principes généraux :

- à l'alignement de la voie, l'implantation des constructions sur limites séparatives est obligatoire,
- dans une bande de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives est préférée mais non obligatoire,
- au-delà des 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives est possible sous conditions.

Toute construction non contigüe à une limite séparative (latérale ou de fond de parcelles) sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

Cette distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les extensions de bâtiments existants, réalisées dans le prolongement de ceux-ci. Le prolongement en continuité pour les extensions, garages et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle.

Conditions particulières :

Au-delà de la bande des 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives est possible sous conditions :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

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

Néant

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne pourront comporter plus de 3 niveaux habitables soit R+1+C (aménageables), et peuvent aller jusqu'à R+2+C selon la hauteur des constructions contiguës et le paysage de la rue ; sans que cette hauteur ne dépasse 9 mètres à l'égout de toiture (il est préféré un alignement à la corniche).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur, justifié pour des raisons fonctionnelles peut être autorisé pour les constructions à usage d'équipement public, jusqu'à 12 mètres mesurés au faitage.

Un équilibre d'assise de la construction sera recherché afin de ne pas dénaturer les paysages caractéristiques environnants et de minimiser les impacts paysagers.

Le niveau de la dalle du rez de chaussée mesuré au niveau de la façade avant des constructions à usage d'habitation ne doit pas se situer à plus de 30 centimètres par rapport au niveau de référence avant aménagement.

Le niveau de référence est le niveau de la voie publique d'accès à la parcelle.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Principes généraux

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

2. Les reconstructions faisant suite à un sinistre doivent présenter la même implantation et les mêmes caractéristiques architecturales que celles de la construction antérieure : les hauteurs, les épaisseurs, les volumes, les matériaux, les couvertures, les proportions, les façades doivent être fidèles à la construction antérieure.

Sont interdits :

1. l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, carreaux de plâtre etc. ...),
2. les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune,
3. pour les extensions ou réhabilitation, tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine,
4. l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates, ainsi que les clôtures en plaque de béton armé de plus de 40cm de hauteur entre poteau,
5. l'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates,
6. l'emploi de matériaux de récupération.

2- Dispositions particulières

A-FORMES ET VOLUMES :

1. Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
2. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.
3. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel et respecter le niveau de référence établi pour la hauteur maximale définie à l'article 10.

4. Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit ainsi que les matériaux utilisés seront similaires au bâtiment principal d'origine.
5. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas. Les bardages bois seront posés à l'horizontal.

B- TOITURES –COUVERTURES –OUVERTURES

1. La couverture des constructions, des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte).
2. L'emploi de matériaux de type tôle métallique ou d'aspect brillant est interdit. Les matériaux utilisés seront peu réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.
3. L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée :
 - a. sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte (on préférera implanter les panneaux sur sol dans la parcelle),
 - b. sous réserve de ne pas concerner les bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques.
4. Les toitures du ou des volumes principaux et des bâtiments annexes de plus de 20 m² de SHON doivent être à deux versants et respecter un angle de 45° minimum compté par rapport à l'horizontale. Toutefois, les toits à la Mansart sont autorisés.
5. Les bâtiments annexes et les extensions du bâtiment principal peuvent présenter une pente de toit inférieure à 45° (voire une toiture terrasse) sous réserve d'une bonne intégration avec le bâtiment principal :
 - en élément de toiture architecturale permettant la mise en application d'une gestion des ruissellements (toitures végétalisées). Il s'agit de ne pas empêcher les toitures terrasses végétales et tout autre architecture favorisant une démarche de qualité et /ou bioclimatique.
 - sous réserve que la construction s'intègre au mieux dans le paysage de la rue et dans l'environnement immédiat.
6. L'angle minimum peut être réduit pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone comme indiqué à l'article UA2, non visibles de l'espace public.
7. la ligne de faîtage devra être parallèle à la voie
8. En toiture, l'emploi des lucarnes traditionnelles de charpente à 2 ou 3 versants est recommandé. Les relevés de toitures ("chiens assis" ou lucarnes rampantes) sont interdits (cf. lexique du règlement).

C- FACADES – MATERIAUX – OUVERTURES

1. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement des façades, y compris celles des annexes de plus de 20 m² de SHON accolées ou proches du bâtiment principal.
2. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.
3. Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les enduits seront exclusivement lissés. Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.
4. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. Un rythme d'ouverture sera respecté, en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de façade.
5. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé.

D- CLOTURES - PORTAILS

1. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.
2. Le traitement des clôtures devra être uniforme de chaque côté de la clôture
3. Elles pourront être constituées, de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie, comportant ou non un mur bahut.

4. Dans le cas des murs bahuts, la partie pleine ne devra pas dépasser 0,6 mètre.
5. les clôtures végétales seront composées de végétaux, d'essences variées et locales.

ARTICLE UA 12 AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ils devront satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

Le stationnement des cycles et motocycles devra être intégré au sein des espaces publics.

Bureaux, commerces et services :

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à législation en vigueur, pour toutes constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc.

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une surface affectée au stationnement de voitures au moins égale à 40% de la surface de vente. Des places de stationnement spécialement destinées aux camions de livraison doivent être aménagées lorsque la nature du commerce le rend nécessaire.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement,
- à verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 332- 7-1 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévu.

ARTICLE UA 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

1. Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés ou en jardin d'agrément. Il est interdit de réduire la perméabilité du sol.
2. Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.
3. Les marges de recul doivent être plantées ou traitées en jardin,
4. Les nouvelles plantations ainsi que les clôtures végétales devront être constituées d'essence locale : l'aubépine, le noisetier, le charme, le troène, le cornouiller sanguin, le fusain, le viorne aubier, le sureau, le prunelier. Le thuya en façade est interdit.
5. De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
6. Pour toute opération à réaliser sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m² - habitat groupé notamment - 10 % au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
7. Les mares et berges de fossés doivent être gérées par des techniques douces. Le maintien des berges sera assuré par des techniques douces de type tressage de saule.
8. Les citernes de gaz, aires de dépôts et installations similaires visibles des voies, cheminements et espaces publics ou communs, doivent être masqués par de la végétation constituée d'arbres et d'arbustes d'essences végétales locales.
9. Chaque sujet abattu devra être remplacé. Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

10. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale **de 6 mètres** sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit du tissu urbain le plus récent visible en périphérie du cœur ancien. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces et services.

Cette zone possède un secteur tramé qui identifie les parcelles intégrées au périmètre de co-visibilité de protection des monuments historiques et soumis à avis des Architectes des Bâtiments de France.

L'ensemble des constructions repéré au titre des édifices à protéger est soumis au permis de démolir en application de l'article L430-1-d du code de l'urbanisme et les éléments de paysage à une autorisation préalable en cas de destruction.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. L'ouverture et l'extension de toute carrière,
2. la création de sièges d'exploitation,
3. le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ou mobil home,
4. les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs, habitation légère de loisirs ainsi que le stationnement isolé de caravanes ou de mobil home, les campings et caravaning,
5. les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels et ménagers tels que pneus usés,
6. les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

En sus dans le secteur tramé visible en zone urbaine UC, l'extension des bâtiments agricoles existants est interdite.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION :

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1. les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement.
2. les établissements à usages d'activité artisanales, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que celles nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a. que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone,
 - b. qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
3. l'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :
 - a. qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - b. que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,

- c. que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
4. les bâtiments agricoles, y compris les bâtiments d'élevage, sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une exploitation existante dans la zone.
 5. les groupes de garages individuels de plus de deux unités sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique,
 6. Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités ; sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face,
 7. La création de plans d'eau sous réserve des dispositions de la réglementation en vigueur,
 8. la reconstruction à l'identique après sinistre,
 9. les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées...) sont autorisées.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur,
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine,
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

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

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

1. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères etc.) de faire aisément demi-tour. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.
2. Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.
3. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.
4. Elles doivent permettre tous les types de déplacement : véhicule, cyclistes, piétons. Le stationnement 2 roues sera à intégrer.
5. Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

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 et l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions

conformes aux règlements en vigueur et aux avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence du réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions prescrites.

Les installations seront établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

1. Des techniques alternatives de rétention à la parcelle, (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes de site. Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

EAUX RESIDUAIRES

1- Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

2 - Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement de la voie et jusqu'à 20 mètres mesurés à l'alignement si une continuité visuelle est respectée par rapport au paysage de la rue. L'ensemble des constructions principales à usage d'habitation seront implantées dans les 30 mètres mesurés à partir de l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'ensemble des bâtiments annexes.

L'alignement est imposé si alignement il y a sur les parcelles voisines. Dans le cas où il y a retrait sur les parcelles contigües, un retrait similaire sera préféré.

La composante paysagère du centre urbain étant essentiellement minéral, cette continuité visuelle doit être constituée par un ou des bâtiments annexes éventuellement accompagnés :

- une haie vive ou non,
- un ou des bâtiments annexes,
- un mur de clôture,
- un muret doublé d'une haie vive ou non,
- un portail,
- d'un mur bahut et dispositif à claire voie.

Ces éléments pouvant être employés conjointement. Le principe retenu est la cohérence avec les parcelles contigües.

Il est également possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Toute construction devra respecter un recul par rapport aux fossés d'au moins 4 mètres.

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

Le principe est que l'implantation sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

1. Les constructions seront édifiées de préférence en limite séparative, selon les continuités bâties visibles et le paysage général de la rue. Cette continuité visuelle peut être constituée par :

- une haie vive ou non,
- un ou des bâtiments annexes,
- un mur de clôture d'une hauteur maximum de 2m 50,
- un muret doublé d'une haie vive ou non,
- un portail.

Ces éléments pouvant être employés conjointement.

2. Toute construction non contigüe à une limite séparative (latérale ou de fond de parcelles) sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

Cette distance d'éloignement peut être ramenée à 1 m pour les extensions de bâtiments existants, réalisées dans le prolongement de ceux-ci. Le prolongement en continuité pour les extensions, garages et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle.

3. Au-delà de la bande des 20 mètres de profondeur l'implantation sur limites séparatives est possible sous conditions :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

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

Néant

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables soit R+C (aménageables), sans que cette hauteur ne dépasse 9 mètres au faîtage.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur, justifié pour des raisons fonctionnelles peut être autorisé pour les constructions à usage d'équipement publics, jusqu'à 12 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Principes généraux

1. Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les reconstructions faisant suite à un sinistre doivent présenter la même implantation et les mêmes caractéristiques architecturales que celles de la construction antérieure : les hauteurs, les épaisseurs, les volumes, les matériaux, les couvertures, les proportions, les façades doivent être fidèles à la construction antérieure, sauf accord de l'autorité compétente, sur présentation d'une étude d'intégration architecturale et urbaine.

Sont interdits :

1. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, carreaux de plâtre etc.),
2. les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune,
3. tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine,
4. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates, ainsi que les clôtures en plaque de béton armé de plus de 40 centimètres de hauteur entre poteaux,
5. l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
6. L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

2- Dispositions particulière :

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

A-FORMES ET VOLUMES :

1. Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement,
2. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural,
3. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel
4. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas. Les bardages bois seront posés à l'horizontal.
5. Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit ainsi que les matériaux utilisés seront similaires au bâtiment principal d'origine

B- TOITURES –COUVERTURES –OUVERTURES

1. La couverture des constructions, des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte). L'emploi de matériaux de type tôle métallique ou d'aspect brillant est interdit. Les matériaux utilisés seront peu réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.
2. Pour les constructions à usage d'activités, y compris agricoles, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
3. L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte (on préférera implanter les panneaux sur sol dans la parcelle).
4. Les toitures du ou des volumes principaux et des bâtiments annexes de plus de 20 m² doivent être à deux versants et respecter un angle de 45° minimum comptés par rapport à l'horizontale. Toutefois, les toits à la Mansart sont autorisés.
5. L'angle minimum peut être réduit pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, non visibles de l'espace public. Les bâtiments annexes et les extensions du bâtiment principal peuvent présenter une pente de toit inférieure à 45° (voire une toiture terrasse) sous réserve d'une bonne intégration avec le bâtiment principal :
 - en élément de toiture architecturale permettant la mise en application d'une gestion des ruissellements (toitures végétalisées). Il s'agit de ne pas empêcher les toitures terrasses végétales et tout autre architecture favorisant une démarche de qualité et /ou bioclimatique
 - sous réserve que la construction s'intègre au mieux dans le paysage de la rue et dans l'environnement immédiat.
6. la ligne de faitage des nouvelles constructions sera préférée parallèle à la voie. Les toitures en croupe sont autorisées.
7. En toiture, l'emploi des lucarnes traditionnelles de charpente à 2 ou 3 versants est recommandé. Les relevés de toitures ("chiens assis" ou lucarnes rampantes) sont interdits (Cf. Lexique).

C- FACADES – MATERIAUX – OUVERTURES

1. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
2. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (Pignons et soubassements en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.
3. Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.
4. Une gamme de coloris de nuances de brun naturel est recommandée en façade des bâtiments d'activités et agricoles.
5. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. Un rythme d'ouverture sera respecté, en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de façade.
6. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé.

D- CLOTURES - PORTAILS

1. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.
2. Le traitement des clôtures devra être uniforme de chaque côté de la clôture.
3. Elles pourront être constituées, de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie, comportant ou non un mur bahut.
4. Dans le cas des murs bahuts, la partie pleine ne devra pas dépasser 0,6 mètre.
5. les clôtures végétales seront composées de végétaux, d'essences variées et locales

ARTICLE UC 12 AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ils devront satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

Le stationnement des cycles et motocycles devra être intégrés au sein des espaces publics.

Bureaux, commerces et services :

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à législation en vigueur, pour toutes constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc.

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une surface affectée au stationnement de voitures au moins égale à 40% de la surface de vente. Des places de stationnement spécialement destinées aux camions de livraison doivent être aménagées lorsque la nature du commerce le rend nécessaire.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement,
- à verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 332- 7-1 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UC 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

1. Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés ou en jardin d'agrément. Il est interdit de réduire la perméabilité du sol.
2. Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.
3. Les marges de recul doivent être plantées ou traitées en jardin.
4. Les nouvelles plantations ainsi que les clôtures végétales devront être obligatoirement constituées d'essence locale : l'aubépine, le noisetier, le charme, le troène, le cornouiller sanguin, le fusain, le viorne aubier, le sureau, le prunelier. Le thuya en façade est interdit.
5. De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
6. Pour toute opération à réaliser sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m² - habitat groupé notamment - 10 % au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
7. Les mares et berges de fossés doivent être gérées par des techniques douces. Le maintien des berges sera assuré par des techniques douces de type tressage de saule.
8. Les citernes de gaz, aires de dépôts et installations similaires visibles des voies, cheminements et espaces publics ou communs, doivent être masquées par de la végétation constituée d'arbres et d'arbustes d'essences végétales locales.
9. Chaque sujet abattu devra être remplacé. Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale **de 6 mètres** sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage,
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone à caractère économique. Sa vocation est essentiellement d'accueillir commerces et services.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Son interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION :

1. Les bâtiments à usage de commerces et services (y compris services d'utilités publics ou d'intérêt général)
2. Les bâtiments à usage d'activités industrielles ou artisanales présentant peu de nuisances.
3. les habitations individuelles
 - à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux
 - et sous réserve d'être intégré aux bâtiments d'activités.
4. les dépôts de combustibles liquides ou solides, et les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone.
5. les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages, à des stations services, ou à des activités, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

1. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères etc.) de faire aisément demi-tour. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.
2. Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.
3. Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

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 assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence du réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions prescrites.

Les installations seront établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

1. Des techniques alternatives de rétention à la parcelle, (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes de site. Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

EAUX RESIDUAIRES

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.

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

Toute construction, installation ou dépôt doit être implanté à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives de propriété.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement ne peut être inférieur à 5 mètres.

Les constructions à usage de bureau et d'habitation devront être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces de travail et d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 15 mètres mesurés au faîtage. Pour des raisons techniques, le dépassement de cette hauteur pourra être autorisé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

A - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de St Riquier et l'harmonie du paysage.

B- CLOTURES

Tant en façade sur rue que sur les limites séparatives dans la profondeur de la marge de recul, les clôtures doivent être réalisées de haies vives, de grilles, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie vive d'essence locale, comportant ou non un mur bahut.

Lorsque la nature de l'occupation ou lorsque le caractère des constructions nécessitent que ces clôtures soient pleines, celles-ci devront être doublées à l'extérieur d'une haie vive de hauteur suffisante pour les masquer.

Les clôtures végétales seront composées de végétaux, d'essences variées et locales.

ARTICLE UE 12 AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ils devront satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à législation en vigueur, pour toutes constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc.

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une surface affectée au stationnement de voitures au moins égale à 40% de la surface de vente. Des places de stationnement spécialement destinées aux camions de livraison doivent être aménagées lorsque la nature du commerce le rend nécessaire.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement,
- à verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 332- 7-1 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévu.

ARTICLE UE 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

1. Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.

2. Les plantations ainsi les clôtures végétales seront constituées prioritairement d'essences locales : l'aubépine, le noisetier, le charme, le troène, le cornouiller sanguin, le fusain, le viorne aubier, le sureau, le prunelier. Le thuya en façade est interdit.

3. De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

4. Les citernes de gaz, aires de dépôts et installations similaires visibles des voies, cheminements et espaces publics ou communs, doivent être masquées par de la végétation constituée d'arbres et d'arbustes d'essences végétales locales.

5. Chaque sujet abattu devra être remplacé. Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale **de 6 mètres** sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage,
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone possède un secteur tramé qui identifie les parcelles intégrées au périmètre de co-visibilité de protection des monuments historiques et soumis à avis des Architectes des Bâtiments de France.

L'ensemble des constructions repéré au titre des édifices à protéger est soumis au permis de démolir en application de l'article L430-1-d du code de l'urbanisme et les éléments de paysage à une autorisation préalable en cas de destruction.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux admis à l'article 2.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone,
2. Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
 - pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant,
 - ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.
3. les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
4. Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et de desserte par les réseaux.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

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

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

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 doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur:

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence du réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions prescrites.

Les installations seront établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

1. Des techniques alternatives de rétention à la parcelle, (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes de site. Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique ou privée, lorsqu'il s'agit du pignon de la construction.
- soit avec un recul d'au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie privée ou publique.

Les constructions principales à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurés à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte. Cette disposition ne s'appliquera pas aux bâtiments annexes de moins de 20 m².

Toute construction devra respecter un recul par rapport aux fossés d'au moins 4 mètres.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe est que l'implantation sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

1. Toute construction non contigüe à une limite séparative (latérale ou de fond de parcelles) sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

2. Au-delà de la bande des 20 mètres de profondeur l'implantation sur limites séparatives est possible sous conditions :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif et aux opérations d'aménagement d'ensemble visant à construire du locatif social.

Toute construction devra respecter un recul par rapport aux fossés d'au moins 4 mètres.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables (soit R+C, R+1+toit terrasse), et 7 mètres au faitage par rapport au terrain naturel. Le niveau de référence est le niveau de la voie publique d'accès à la parcelle.

Toutefois, pour favoriser une certaine densité et permettre une cohérence sur la zone, la hauteur maximale peut être dépassée si cela ne porte pas atteinte à l'intégration paysagère de l'ensemble dans l'environnement immédiat.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

CLOTURES

Tant en façade sur rue que sur les limites séparatives dans la profondeur de la marge de recul, les clôtures doivent être réalisées de haies vives, de grilles, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie vive d'essence locale, comportant ou non un mur bahut.

Lorsque la nature de l'occupation ou lorsque le caractère des constructions nécessitent que ces clôtures soient pleines, celles-ci devront être doublées à l'extérieur d'une haie vive de hauteur suffisante pour les masquer.

Les clôtures végétales seront composées de végétaux, d'essences variées et locales.

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ils devront satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

Le stationnement des cycles et motocycles devra être intégrés au sein des espaces publics.

Bureaux, commerces et services :

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à législation en vigueur, pour toutes constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc.

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une surface affectée au stationnement de voitures au moins égale à 40% de la surface de vente. Des places de stationnement spécialement destinées aux camions de livraison doivent être aménagées lorsque la nature du commerce le rend nécessaire.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement,
- à verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 332- 7-1 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévu.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé au moins une place de stationnement par logement accessible depuis le domaine public, non closes et non couverte (sur la parcelle).

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

1. Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.
2. Les marges de recul doivent être plantées ou traitées en jardin sous réserve que la place de jour y trouve sa place.
3. Les nouvelles plantations ainsi que les clôtures végétales devront être obligatoirement constituées d'essence locale : l'aubépine, le noisetier, le charme, le troène, le cornouiller sanguin, le fusain, le viorne aubier, le sureau, le prunelier. Le thuya en façade est interdit.
4. Pour toute opération à réaliser sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m² - habitat groupé notamment - 10 % au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement.
5. Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés ou en jardin d'agrément. L'aménagement se réalisera afin de réduire au minimum la perméabilité du sol.
6. Chaque sujet abattu devra être remplacé. Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° doivent être conservés. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.
7. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :
 - Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale **de 6 mètres** sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
 - Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
 - Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole.

Cette zone possède un secteur tramé qui fait la distinction des parcelles intégrées au périmètre protégées de co-visibilité, soumis à avis des Architectes des Bâtiments de France.

Dans cette zone, pour des raisons d'intégration paysagère, la réglementation est plus stricte en termes d'aspect et de hauteur notamment.

Cette zone comprend un sous secteur : AH identifiant les secteurs habités isolé en plaine agricole.

L'ensemble des constructions repéré au titre des édifices à protéger est soumis au permis de démolir en application de l'article L430-1-d du code de l'urbanisme et les éléments de paysage à une autorisation préalable en cas de destruction.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1 – Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L311-1 du code rural à savoir :

- les centres équestres, hors activités de spectacle ;
- les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition d'être implantées sur une exploitation en activité ;
- le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité ;
- les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation ;
- les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation ;
- les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation ;
- les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole
- ...

2 – L'extension, l'amélioration du confort et de la solidité des bâtiments, installations, constructions liées à l'exploitation agricole, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné, et l'intégration paysagère.

3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant.

4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone ni à la qualité paysagère du site et à l'exception des éoliennes.

5 - la modification, l'extension des habitations existantes, sous réserve du respect des dispositions du présent chapitre et qu'il n'en résulte pas une atteinte à l'économie agricole.

6 – Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

7- Le changement de destination de bâtiments agricoles répertoriés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et repérés au règlement graphique, aux conditions suivantes :

- dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole en place et que la nouvelle destination est vouée à une des occupations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...), bureau, artisanat, services (la transformation en habitation sans lien avec l'activité agricole est interdite) ;

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole encore existant, de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage...);
- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité;
- la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie;
- l'extension du bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

En sus dans les secteurs AH :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) lorsque le projet se situe entre deux constructions existantes, et sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans le site selon les règles des articles suivants.
2. L'extension des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants, dans la limite de 1.5 de la SHON initiale;
3. L'extension de bâtiments liés à l'activité existante, dans la limite de 150m² de SHON,
4. Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 25m² de SHOB et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée,
5. Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants, ainsi que la transformation en résidences principales ou secondaires, gîtes ruraux, ateliers d'artisanat..., dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone,

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

Les accès et voiries devront satisfaire à la réglementation en vigueur concernant la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

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

Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie...) en tenant compte de l'importance et de la destination des constructions prévues sur le terrain.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Aucune voie privée ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur inférieure à 4 m. Les caractéristiques des voiries devront être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie concernée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

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 assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En l'absence du réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions prescrites.

Les installations seront établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

1. Des techniques alternatives de rétention à la parcelle, (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes de site. Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONE

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

EAUX RESIDUAIRES

Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions principales ne peuvent être implantées :

- à moins de 10 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues,
- à moins de 25 mètres de l'axe des RD925 et RD12,
- à moins de 4 mètres des fossés ou cours d'eau.

Pour les bâtiments agricoles :

Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment contigu.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 40m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte. L'implantation ne doit en aucun cas causer de gêne à la circulation.

En secteur AH :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait équivalent aux retraits visibles des constructions sur les parcelles contigües.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

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

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres pour un usage d'habitation et 5 mètres pour un usage agricole.

En secteur AH :

- 1 Les constructions seront édifiées de préférence en limite séparative pour une construction neuve.
- 2 Les constructions non contigües aux limites séparatives (latérale 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 à la, limite, avec un minimum de 3 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres hormis contraintes techniques justifiées et bâtiments de faible emprise au sol.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur maximum des constructions à usage agricole ne peut dépasser 10 mètres au faitage.

La hauteur sera en fonction de l'ensemble des hauteurs visibles sur le site et des impacts paysagers plausible. Tout bâtiment agricole ne dépassera pas la hauteur des constructions visibles sur les parcelles contigües.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C) et 7 m au faitage par rapport au terrain naturel avant aménagement.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Principes généraux

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, 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.

Les reconstructions faisant suite à un sinistre doivent présenter la même implantation et les mêmes caractéristiques architecturales que celles de la construction antérieure : les hauteurs, les épaisseurs, les volumes, les matériaux, les couvertures, les proportions, les façades doivent être fidèles à la construction antérieure, sauf accord de l'autorité compétente, sur présentation d'une étude d'intégration architecturale et urbaine.

Sont interdits :

1. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, carreaux de plâtre etc.)
2. les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
3. pour les extensions, tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
4. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaque de béton armé de plus de 40 centimètres de hauteur entre poteaux,
5. l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
6. L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables (de type panneau solaire) pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.

2- Dispositions particulière :

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

A-FORMES - VOLUMES – TRAITEMENT DES FACADES :

1. Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement ;
2. toutes constructions annexes (hangar, granges, garage de maison d'habitation...) doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural ;
3. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel ;
4. Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit ainsi que les matériaux utilisés seront similaires au bâtiment principal d'origine.
5. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée seulement pour la réalisation de vérandas, et non visible de l'espace public ;
6. Les bardages bois seront posés à l'horizontal.

B- TOITURES –COUVERTURES –OUVERTURES

On veillera à :

- interdire les couleurs vives et le blanc pur,
- imposer les teintes mates,

- Interdire les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires,
- Interdire l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tous matériaux brillant.
- interdire les relevés de toitures ("chiens assis" ou lucarnes rampantes).

1. La couverture des constructions, des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte).
2. L'emploi de matériaux de type tôle métallique ou d'aspect brillant est interdit. Les matériaux utilisés seront peu réfléchissants.
3. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.
4. Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15 % de la surface de la couverture. De même les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie ou valoriser les énergies renouvelables du type panneaux solaires sont permis.
5. Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit sauf justification architecturale.
6. L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie publique de desserte (on préférera implanter les panneaux sur sol dans la parcelle).

C- FACADES – MATERIAUX – OUVERTURES

On veillera à :

- interdire les couleurs criardes utilisées sur une grande surface. Une gamme de coloris s'étendant de la terre sèche à la terre labourée est recommandée en façade des bâtiments d'activités et agricoles.
- interdire les bardages métalliques : préférer les bardages bois/ soubassement pierre /béton,
- ce que les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires soient de la même teinte que les bardages et la couverture. Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières,

1. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (Pignons et soubassements en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.
2. Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.
3. Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques. Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de la même teinte que les bardages et la couverture.
4. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. Un rythme d'ouverture sera respecté, en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contiguës, pour une cohérence d'ensemble de façade.
5. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé pour les constructions à usage d'habitation.

D- CLOTURES - PORTAILS

On veillera à interdire l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates, ainsi que les clôtures en plaque de béton armé de plus de 40 cm de hauteur entre poteaux,

1. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.
2. Elles doivent être constituées de haies vives, ou de grillages, ou de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal. Les clôtures pourront aussi éventuellement être constituées d'éléments végétaux (d'essences variées et locales)

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

ARTICLE A 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger" et sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'Urbanisme.
2. Les bâtiments et installations agricoles devront être intégrés à l'environnement par des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
3. Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) et les décharges contrôlées d'ordures ménagères et aires de dépôts et installations similaires, les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que silos, visibles des voies et cheminements et espaces publics ou communs, doivent être masquées par de la végétation constituée d'arbres et d'arbustes d'essences végétales en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage. L'écran de verdure pourra être constitué d'arbres et d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent d'essences locales pouvant faire écran
4. Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation
5. Les nouvelles plantations ainsi que les clôtures végétales seront constituées de préférence d'essence locale : l'aubépine, le noisetier, le charme, le troène, le cornouiller sanguin, le fusain, le viorne aubier, le sureau, le prunelier.
6. Les mares et berges de fossés doivent être gérées par des techniques douces. Le maintien des berges sera assuré par des techniques douce de type tressage de saule.
7. Chaque sujet abattu devra être remplacé. Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.
8. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :
 - Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale **de 6 mètres** sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
 - Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
 - Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Les plantations constituées d'arbres et d'arbustes d'essences locales devront accompagner toutes nouvelles constructions afin d'intégrer au mieux les nouveaux bâtiments dans l'environnement immédiat.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- NH identifiant les secteurs habités isolé en secteur à caractère naturel ;
- Ns identifiant un secteur à vocation d'accueil d'équipements (équipement sportif et/ou de loisirs) ;
- Ne identifiant la zone dévolue à l'implantation de la future station d'épuration.

L'ensemble des constructions repéré au titre des édifices à protéger est soumis au permis de démolir en application de l'article L430-1-d du code de l'urbanisme et les éléments de paysage à une autorisation préalable en cas de destruction.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1. Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que les travaux hydrauliques.
2. La reconstruction après sinistre à l'identique.
3. Les abris de pâture et de jardin d'une hauteur maximum de 3m au point le plus élevé dans une limite de 20 m² au sol.
4. Les équipements publics d'intérêt général d'infrastructures et de superstructures liés au transport d'énergie électrique excluant les éoliennes.
5. seulement sur l'ancienne voie ferrée les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires à la valorisation de la traversée du Ponthieu (vocation touristique).

En sus dans le secteur Ne :

Les équipements d'intérêt collectif, de retraitement des eaux usées (station d'épuration), sous réserve d'une intégration paysagère optimale dans l'environnement immédiat.

En sus dans les secteurs NH :

6. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) lorsque le projet se situe entre deux constructions existantes, et sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans le site selon les règles des articles suivants.
7. L'extension des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants, dans la limite de 1.5 de la SHON initiale ;
8. L'extension de bâtiments liés à l'activité existante, dans la limite de 150m² de SHON,
9. Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 25m² de SHOB et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée,
10. Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants, ainsi que la transformation en résidences principales ou secondaires, gîtes ruraux, ateliers d'artisanat..., dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone,

En sus dans le secteur Ns :

- les constructions liées aux équipements sportifs et de loisirs, sous réserve d'une intégration optimale dans les paysages et l'environnement immédiat.

ARTICLE N 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

En sus dans le secteur Ne :

Les constructions à usage principal d'habitation autorisé sous condition (art 2) peuvent se réaliser sur un terrain qui doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ...) en tenant compte de l'importance et de la destination des constructions prévues sur le terrain.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Aucune voie privée ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur inférieure à 4 m.

Les caractéristiques des voiries devront être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie concernée.

Les accès et voiries devront satisfaire à la réglementation en vigueur concernant la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

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 et l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

DESSERTE EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En l'absence du réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu.

Les installations seront établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

1. Des techniques alternatives de rétention à la parcelle, (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes de site. Toutefois, lorsque les contraintes de sol et de sous sol ne le permettent pas et que le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Néant

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

A proximité des espaces boisés classés à protéger, tels que figurés au plan de zonage, l'implantation des constructions est possible à condition de respecter une distance minimale de 30 mètres. La distance s'entend entre la limite de boisement et tout point de la construction projetée.

En secteur NH :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait équivalent aux retraits visibles des constructions sur les parcelles contigües.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

En secteur Ns :

Toute implantation nouvelle devra faire l'objet d'une étude approfondie afin de garantir une insertion optimale dans les paysages et l'environnement immédiat. Y résulteront l'implantation des éventuelles constructions.

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

Le principe est que l'implantation sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

En secteur NH :

- 1 Les constructions seront édifiées de préférence en limite séparative pour une construction neuve.
- 2 Les constructions non contigües aux limites séparatives (latérale 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 à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance sera au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation autorisé sous condition (art 2) ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables soit R+C (aménageables), et 7 m au faîtage.

Tout bâtiment ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

En secteur Ns :

Toute implantation nouvelle devra s'insérer de manière optimale dans l'environnement immédiat. Les volumes, l'expression architecturale, les matériaux et les coloris des constructions, devront répondre à une intégration paysagère au sein de la zone.

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il doit être tenu compte des besoins en stationnement des véhicules liés aux activités et aux constructions autorisées dans la zone.

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

1. Il est interdit de réduire la perméabilité du sol.
2. Les nouvelles plantations ainsi que les clôtures végétales dans la zone, devront être constituées pour la majorité d'essences locales : l'aubépine, le noisetier, le charme, le troène, le cornouiller sanguin, le fusain, le viorne aubier, le sureau, le prunelier.
3. Les mares et berges de fossés doivent être gérées par des techniques douces.
4. Le maintien des berges sera assuré par des techniques douce de type tressage de saule.
5. Chaque sujet abattu devra être remplacé.
6. Les éléments naturels ponctuels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés.
7. Les espaces boisés et les espaces ouverts à préserver repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° du code de l'urbanisme, devront être conservés en l'état. On veillera sur ces espaces particuliers :
 - à l'interdiction de l'arrachage et/ou du défrichement des espaces boisés,
 - et à l'interdiction de plantation au sein des espaces ouverts afin de garder l'ouverture.
8. Tout élément repéré au plan de zonage au titre du L.123-1-7° du code de l'urbanisme ne pourra être dénaturé (arraché, détruit ou altéré) après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :
 - Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale **de 6 mètres** sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
 - Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
 - Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

**TITRE VI : LEXIQUE ET ILLUSTRATION
APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES**

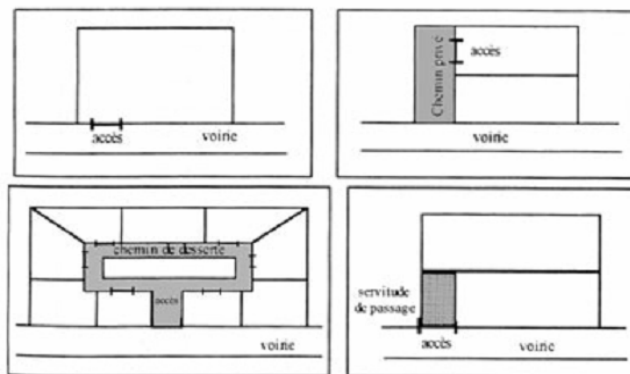
CHAPITRE 1- LEXIQUE

- Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

- Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



- Alignement :

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe :

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

- Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

- Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

- Chaussée

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Chien assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.



lucarne retroussée ;
c'est aussi le vrai
"chien assis"

- Clôture

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

- Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

- Comble

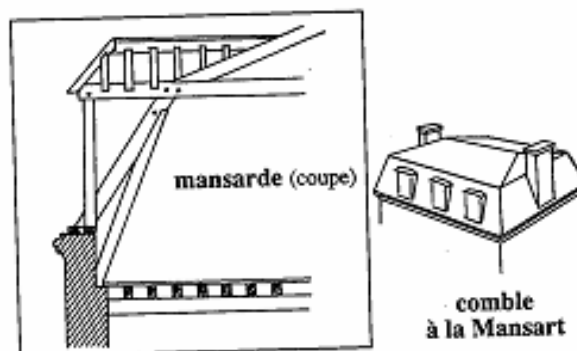
Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

Aménagement des combles.



- Comble à la Mansart :

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le Brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble (du nom de François Mansart, l'architecte qui donna son essor à ce type de comble au 17^{ème} siècle).



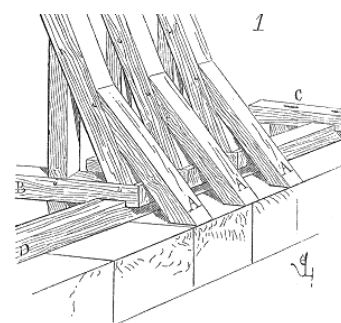
Source : *Le petit Dicoibat*

- Contigu

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

- Coyau :

Petite pièce de charpente clouée à l'extrémité des chevrons pour adoucir la pente des couvertures au point où celles-ci posent sur les corniches : prolongation en partie inférieure du pan de toiture par une moindre inclinaison.



Source : *dictionnaire raisonné de l'architecture française*

- Dent creuse

Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

- Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

- Emprise publique :

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètres au dessus du sol naturel avant travaux.

Equipement d'intérêt collectif :

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

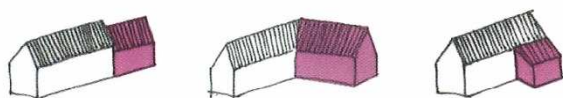
- Espace boisé classé

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

- Extension :

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

Extensions



- Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faitage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

- Front à rue :

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie :

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

- Limite latérale :

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est situé sur la limite d'emprise publique ou de voie.

- Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

- Lucarnes :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

- Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

- Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

- SHOB

SURFACE HORS ŒUVRE BRUT, elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

- SHON :

SURFACE HORS ŒUVRE NET, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut de cette construction après déduction des surfaces dites non habitables, c'est-à-dire :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus.

- Surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Têtard :

Gestion spécifique et écologique des arbres (saules, charmes, frênes,...) qui permet de récupérer du bois de chauffage tous les 6 à 9 ans.

- Travée :

Superposition de baies sur un même axe qui compose une façade.

- Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie :

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

- Voie privée :

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

CHAPITRE 2 ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES

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

POUR TOUTES LES ZONES URBAINES :

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

- avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës. La construction de référence sera celle située la plus près de la future construction.
- L'ensemble des constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurées à partir de l'alignement pour la zone UA et UC.
- Si recul il y a, et afin de respecter la composante paysagère du centre urbain essentiellement minérale, une continuité visuelle sera respectée à l'alignement. Une continuité devra être gardée à l'alignement si les constructions admettent un recul par rapport à l'alignement afin de préserver le paysage de la rue (en UA et en UC).

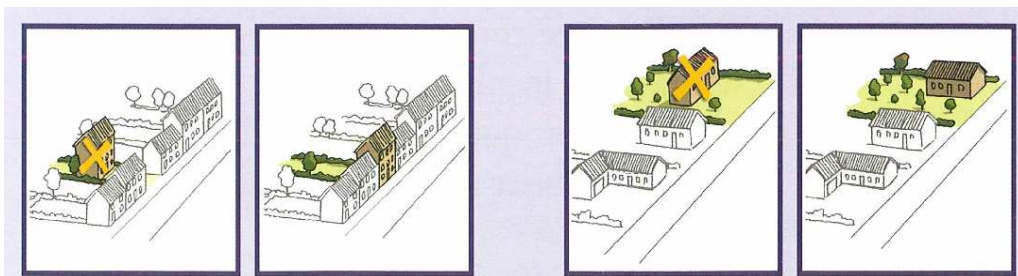
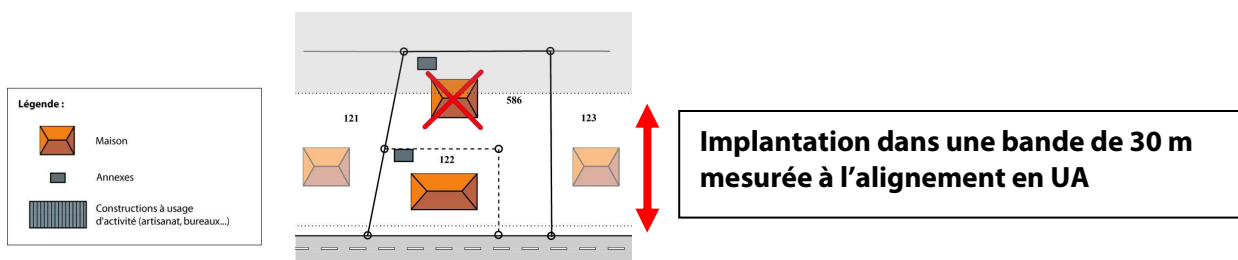
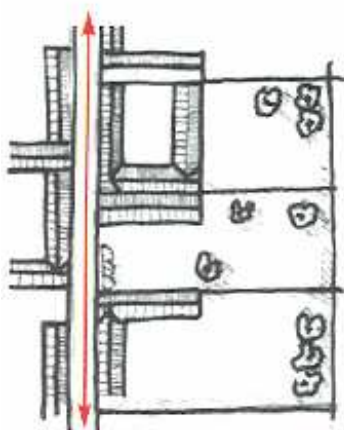


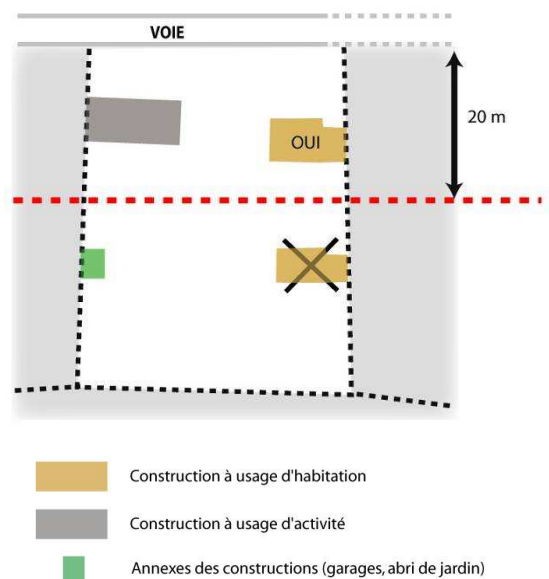
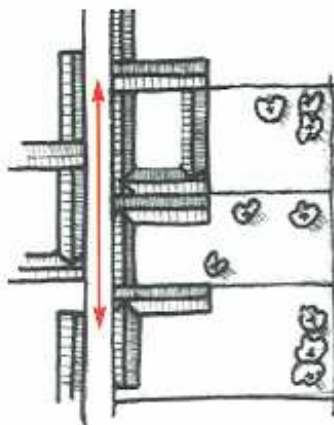
Schéma source : ENRx



Reprise du front bâti par un mur ou des plantations



Continuité du front bâti.



Source : CAUE 62 Communauté Artois Lys

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ARTICLE 7

PRINCIPES GENERAUX :

- A l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives.
- Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous condition des règles du code civil (sur les ouvertures). On préférera construire en limite séparative en UA comme en UC.
- au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions.

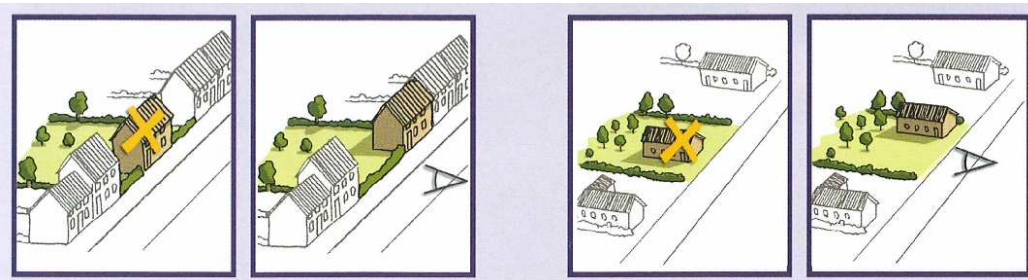


Schéma source : ENRx

CONDITIONS PARTICULIERES :

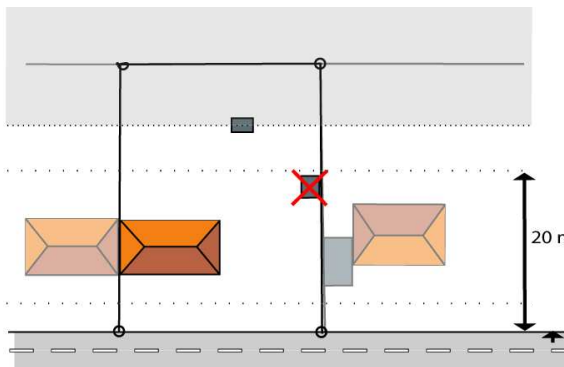
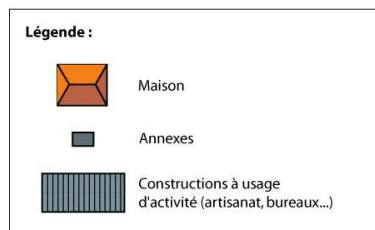
Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions.

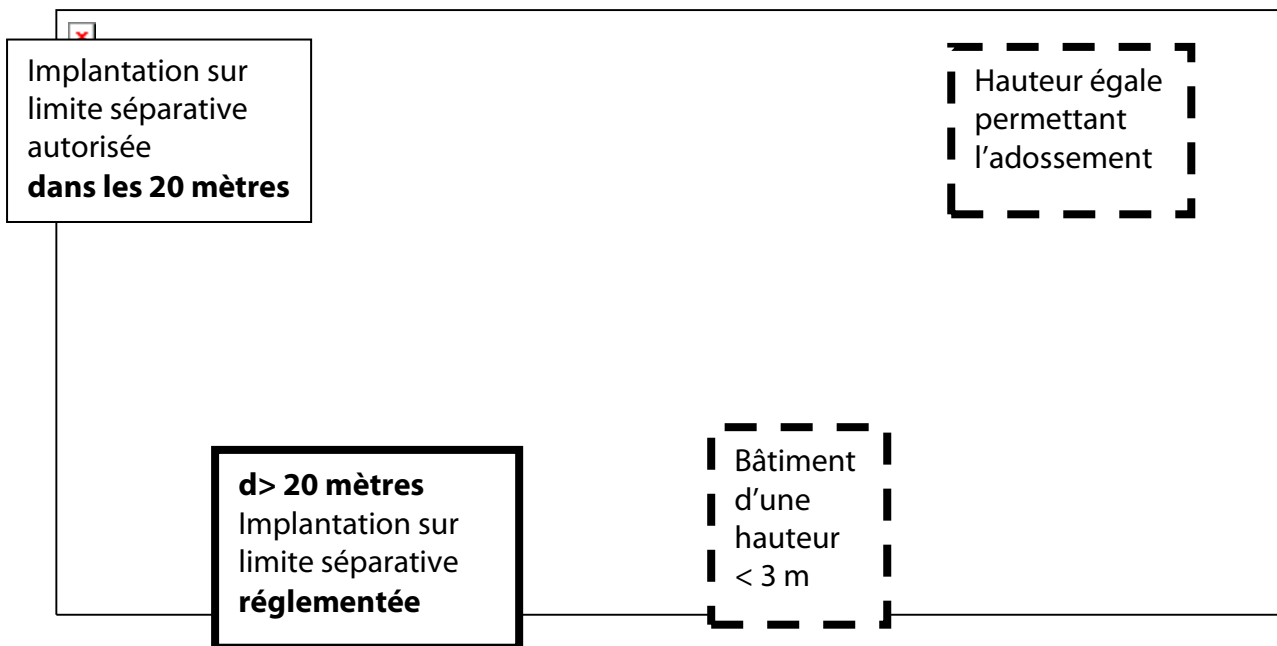
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Cette disposition est destinée à éviter la densité de construction importante en fonds de parcelle. Par ailleurs, l'implantation sur limite séparative est toujours conditionnée par l'absence de vue sur le terrain voisin auquel cas les articles 682 et suivant du code civil s'appliquent (servitudes de vue).

Au-delà de cette bande de 20 mètres, l'implantation sur limite séparative n'est possible qu'à certaines conditions (existence de construction sur la parcelle voisine, importance de la construction) :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant





MARGES D'ISOLEMENT

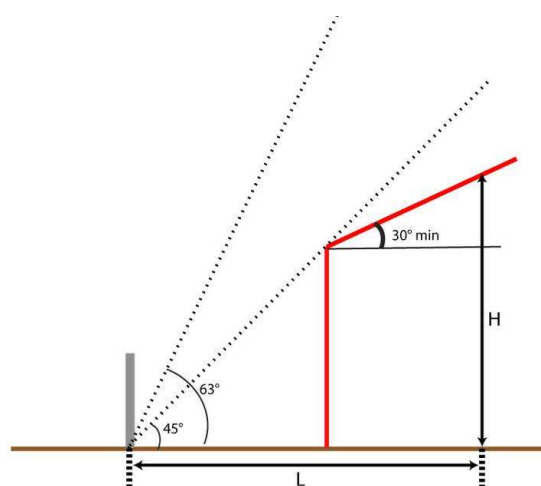
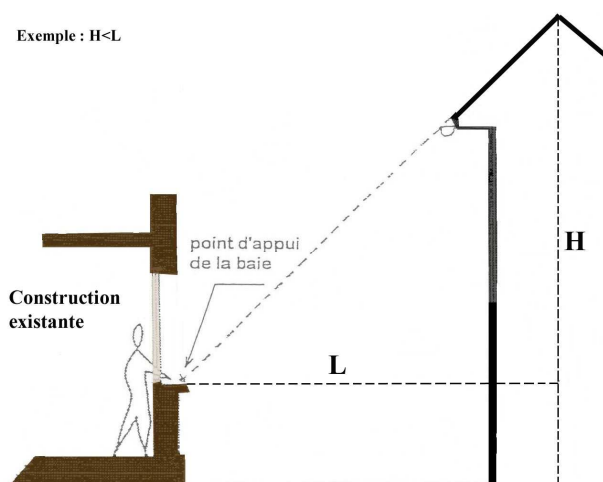
• IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que :

la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) sans que cette distance soit :

- inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies,
- inférieure à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

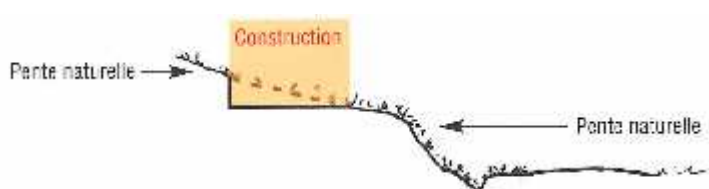
Exemple : $H < L$



La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel.

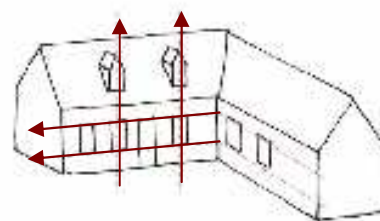


Source : CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys

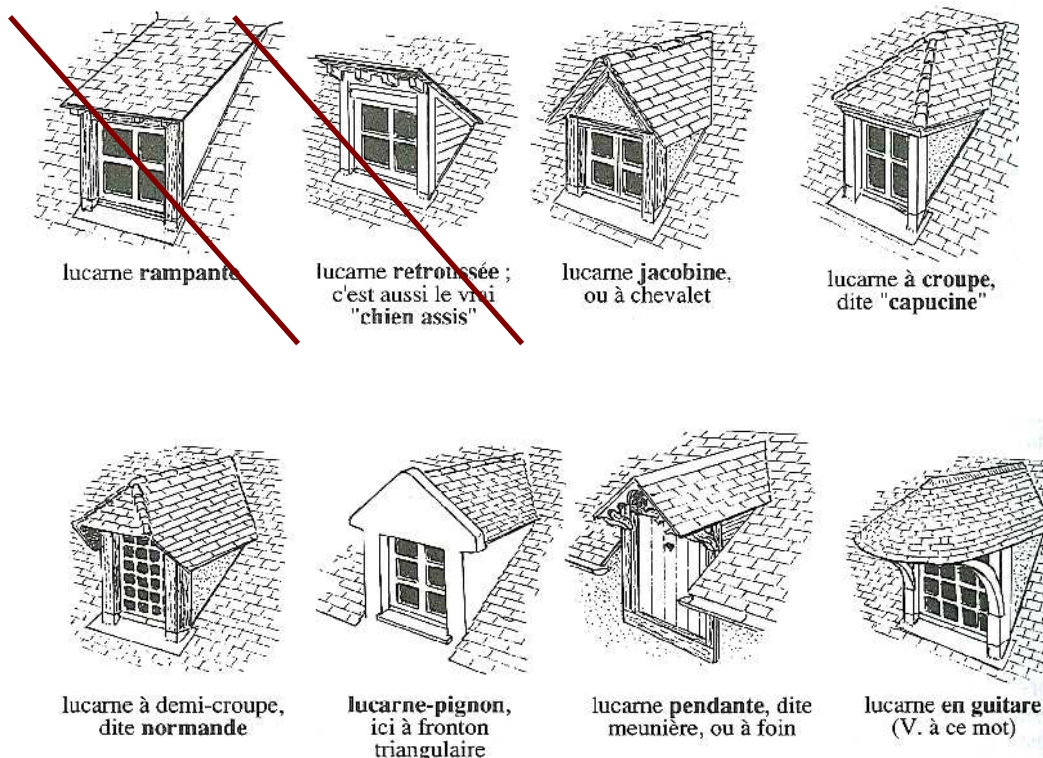
Source : Enrx

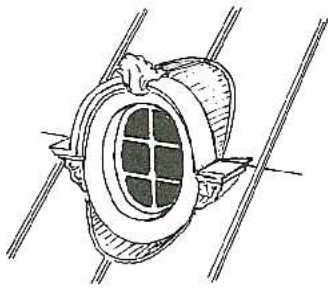
OUVERTURES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.
2. Un rythme d'ouverture sera respecté, en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de façade. Les rangs et les travers doivent être conservés.
3. Elles doivent être de préférence situées au ras de façade afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble des toitures.

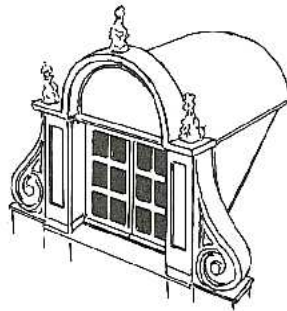


On préférera des ouvertures en toiture typiques du territoire :





lucarne dite **œil-de-boeuf**,
habillage en zinc façonné



lucarne-fronton,
ici à ailerons et toit bombé



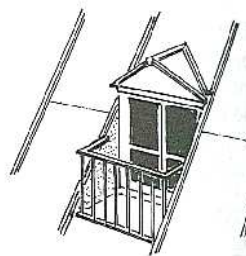
lucarne à **gâble**



lucarne à **jouées galbées**,
(couverture ardoise ou chaume)



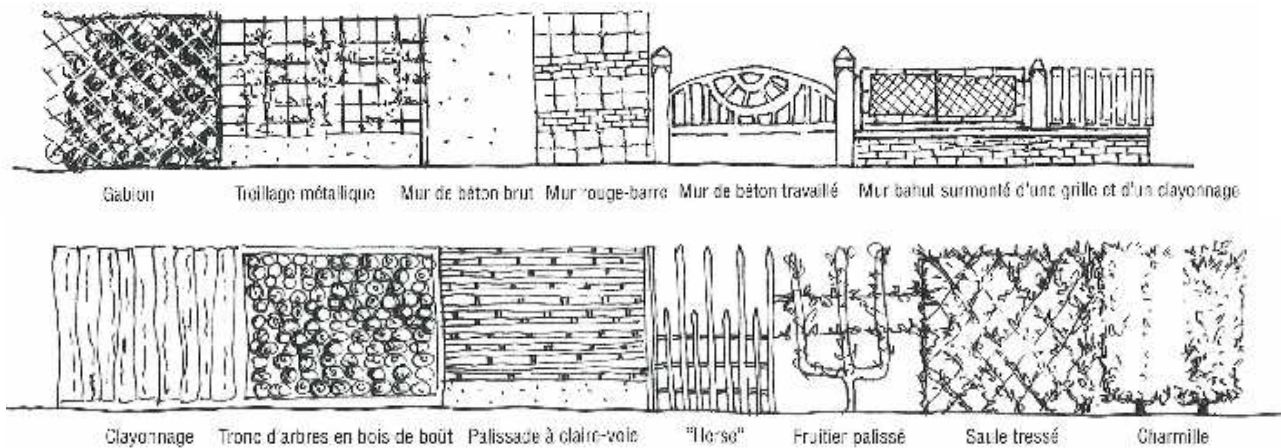
lucarne en **trapèze**,
(couv. bardeaux d'asphalte)



lucarne **rentrante**, ou
à jouées rentrantes

Source : le Petit Dicobat

CLOTURES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION



Source : CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys

- Elles pourront être constituées, de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie, comportant ou non un mur bahut. Dans le cas des murs bahuts, la partie pleine ne devra **pas dépasser 0,6 mètres**.

- Les clôtures grillagées seront constituées d'un grillage de préférence vert foncé mat ou gris mat, de piquets en bois et câbles ou de châtaignier refendu, et seront placées à l'arrière d'une haie depuis la rue.



Source : CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys

- les clôtures végétales seront composées de végétaux, de préférence d'essences variées et locales.



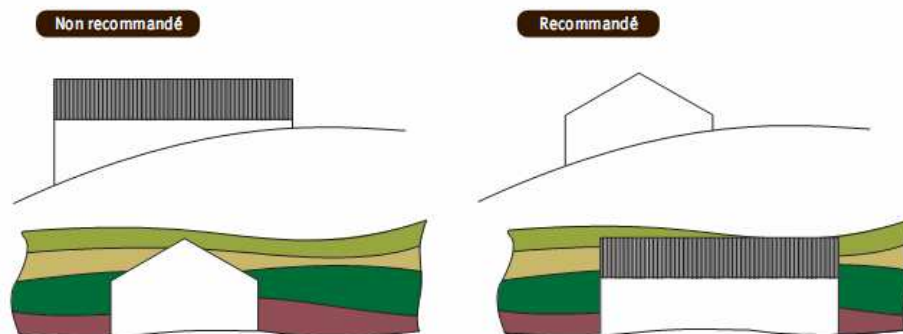
Source : CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys

- En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage d'1 m 50 maximum sera placé à l'arrière de la haie depuis la rue.
- la hauteur des clôtures sur rue ne pourra dépasser 2 mètres 50.

ASPECT DES BATIMENTS AGRICOLES :

S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :

- L'ambiance paysagère générale (voir article sur espaces libres et plantations)
- Le relief - en évitant les installations en ligne de crête.
- en implantant si possible les lignes de façades parallèlement aux courbes de niveau.
 - en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).



Source : Vers de nouveaux bâtiments agricoles pays des moulins de Flandres.