

DEPARTEMENT DE LA SOMME

COMMUNE DE SAVEUSE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la
Délibération du Conseil Municipal
en date du 19 FEV. 2004

Le Maire

Commune de Saveuse

Services Techniques
1, rue de l'Eglise
80470 SAVEUSE
Tél: 03.22.54.17.18—Fax : 03.22.54.19.36

B&R INGENIERIE

80, rue de Marcq—BP 49
59441 WASQUEHAL Cédex
Tél: 03.20.81.95.00—Fax: 03.20.81.95.15

4

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES -----	2
Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES	6
Article 5 - PERMIS DE DEMOLIR	7
Article 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN	7
Article 7 - RAPPEL DES TEXTES	7
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -----	 8
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	17
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	25
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER -----	 32
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	33
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE -----	 41
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	42
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE -----	 48
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	49
 TITRE VI - ANNEXES -----	 56

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à **l'ensemble de la commune de Saveuse.**

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

A- Par les articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2)
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R111-3.2)
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15)
- 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 (article R 111-21).

b) Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R 111-4) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

B- Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations

A - susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10)

soit l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan local d'urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-5).

B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L 111-9).

C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 123-7).

D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3°) L'article L 421-4 qui précise que " Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L 421-5 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les **dispositions** ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du PLU.

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les **dispositions** du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les **dispositions** du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

- 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 autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement (R 315-39 du Code de l'Urbanisme).

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

- Les **dispositions** de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

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, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du PLU, celles résultant

1°) D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**A - Dispositions du P.L.U.**

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

Les zones urbaines, correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

La zone UA : référencé au plan par l'indice UA ;

La zone UB : référencé au plan par l'indice UB ;

La zone UC : référencé au plan par l'indice UC ;

La zone à urbaniser à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation permet la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et la réalisation d'équipements prévus par le règlement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) :

La zone AU : référencé au plan par l'indice AU ;

La zone agricole équipée ou non permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique :

La zone A : référencé au plan par l'indice A ;

La zone naturelle et forestière équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de sa qualité, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espaces naturels :

La zone N : référencé au plan par l'indice N et Nt ;

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés sur le plan suivant la légende.

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

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

- Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 – Emprise au sol des constructions
Article 10 – Hauteur maximale des constructions
Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R123 -11
Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION 3 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

B - Report de divers périmètres à titre d'information

Il est rappelé que par arrêté préfectoral en date du 3 janvier 1978, un périmètre sensible a été instauré sur l'ensemble du département de la Somme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage, ainsi

que dans les zones délimitées par un Plan local d'urbanisme.

ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

Article 7 - RAPPEL DES TEXTES

Clôtures : Les dispositions des articles L 441-1 à L 441-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Ils instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles rendues nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé.

Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; les aires de stationnement ouvert au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Vestiges archéologiques :

- 1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, ceux-ci doivent faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

- 2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**Caractère et vocation de la zone**

La zone UA est constituée par le tissu bâti le plus ancien de la commune.

L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées à l'alignement des voies.

C'est une zone à vocation principale d'habitation. Elle peut comporter aussi des équipements, des commerces, des services et des activités agricoles compatibles avec la présence des habitations.

La zone UA est équipée, construite ou constructible en l'état, sans nécessité d'équipements ni de dessertes supplémentaires.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- La création de bâtiment d'élevage.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les affouillements, les exhaussements des sols, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les campings, les caravanings et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes pour une durée de plus de 10 mois.
- La réalisation d'une opération de lotissement.
- La destruction des murs de pays qui contribuent à l'aspect du village.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2-1. Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article 441.2 du code de l'urbanisme : Déclaration de travaux)
Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

2-2. Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UA 1 :

- L'agrandissement ou la transformation des établissements ou dépôts visés à l'article UA1, dont la création serait interdite ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel, si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces

installations soient liées à des garages ou au chauffage d'immeubles et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

- Sont admises à autorisation les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les reconstructions de la SHON pré-existante pour les bâtiments détruits par un sinistre.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

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 voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils doivent s'adapter au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement des véhicules utilitaires de charge utile supérieure à 1200 kg, ne peuvent être établis en bordure de voie à grande circulation ou d'une voie de largeur inférieure à 12 mètres.

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

Voirie :

Les voies privées doivent avoir une emprise d'au moins 7 m de large lorsqu'elles desservent au moins 5 logements ou 500 m² de S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette)

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.... - de faire aisément demi-tour.

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 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

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

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif)

4-2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

4-2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration.

ARTICLE UA 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**5-1. Sur les parcelles existantes**

Les terrains dont l'une des caractéristiques est inférieure aux dimensions ci-dessous, sont inconstructibles à usage d'habitation ou de travail :

- surface : 200 m²
- longueur de façade sur rue : 5 m

Les parcelles de dimensions inférieures ne pourront être utilisées que pour la construction de bâtiments à usage de dépôt, remise et garages autorisés.

5-2. Sur les parcelles résultant d'une division parcellaire autre qu'un lotissement

En cas de partage ou de division parcellaire de terrains, chaque parcelle devra présenter les caractéristiques suivantes :

- largeur de façade sur rue au moins égale à 10 m
- surface minimum : 500 m²
- passage de 4 mètres

ARTICLE UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie
- Soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie

Les constructions édifiées en retrait devront respecter une marge de reculement au moins égale à 5 mètres. Les marges de reculement doivent être plantées ou traitées en jardin d'agrément.

Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de deux rues)

ARTICLE UA 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Dans une bande de 15 m maximum de profondeur comptés à partir de l'alignement ou de la marge de reculement, les constructions pourront être édifiées en ordre continu ou discontinu.

Lorsque les constructions ne joindront pas une limite latérale, elles devront s'en écarter d'une distance minimale égale :

- aux deux tiers (2/3) de la hauteur de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 4 mètres dans le cas où la façade comporte des baies principales assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail,
- à la moitié de la hauteur du mur faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

Par rapport à la limite formant fond de parcelles, les constructions doivent respecter une marge de reculement égale à la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 4 mètres.

Néanmoins, lorsque deux propriétaires voisins sont d'accord pour construire simultanément des bâtiments ne joignant pas leur limite séparative, les minima pourront être ramenés à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite et à 3 mètres.

- 2) Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur définie ci-dessus, la construction de bâtiments en limite séparative est autorisée :

- si, la hauteur de ces dernières en limite n'excède pas 3.50 m,

- ou s'il y a édification simultanée de deux constructions de volume identique sur deux parcelles contiguës.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites, la règle d'écartement ci-dessus énoncée au paragraphe 1) s'applique.

ARTICLE UA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

En cas d'impossibilité technique, des adaptations mineures peuvent réduire cette distance à 2 mètres 50.

ARTICLE UA 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 80% de la superficie de la parcelle.

Les rez-de-chaussée affectés entièrement à l'usage commercial, peuvent occuper la totalité de la superficie du terrain sous réserve que la hauteur des bâtiments en limite séparative n'excède pas 3 mètres 50.

ARTICLE UA 10 - La hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...), ni aux équipements d'intérêt général.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau de la voie au droit de milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, une cote de référence différente de celle définie ci-dessus peut être admise ou imposée.

2) Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction doit être égale à la distance séparant l'alignement opposé ($H=L$).

De plus, les constructions à usage d'habitations ne doivent pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur 1 seul niveau, soit un total de 9 m au faîtage.

La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas dépasser 10 mètres au faîtage du toit.

ARTICLE UA 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

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

11-1. Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement urbain.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

Est interdite la construction d'annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc ... réalisées avec des matériaux de récupération, dans la mesure où leur mise en oeuvre est de nature à porter atteinte à l'environnement immédiat.

11-2. Toitures

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

Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux ou à quatre versants.

11-2.1. Pentes des toitures

Les toitures du ou des volumes principaux doivent présenter un angle compris entre 40° et 50° compté par rapport à l'horizontale.

11-2.2. Matériaux de couverture

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat (tuile mécanique petit moule, tuile de terre cuite, ardoise naturelle ou matériaux de teinte similaire).

Les couvertures en chaume (ou imitation), tuile béton grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants sont interdits.

11-2.3. vérandas

La réalisation de vérandas doit être intégrée dans la composition du volume initial de la construction. La mise en place de capteurs solaire est autorisés lorsqu'elle respecte une bonne intégration paysagère.

11-3. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

11-3.1. Matériaux des façades

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : pierres, briques) doivent être employés de préférence à tout autre.

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc. ...) sont interdits. Les imitations de matériaux sont interdites.

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

11-3.2. Ouvertures en façades

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

11-4. Clôtures

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par un muret d'une hauteur de 1.80 maximum,
- soit par un muret d'une hauteur de 0.80 surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé, de préférence, d'une haie dense renforçant la continuité visuelle sur rue.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences variées. (voir liste des essences en annexe)

Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue et sur les limites des emprises publiques ; elles sont admises dans les limites séparatives, sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage urbain environnant.

ARTICLE UA 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE UA 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20% de la surface totale devra être aménagée en espaces verts, aires de jeux...

- 1) Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les aires de stationnement doivent être plantées. De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat ou au commerce. En outre,

lorsque leur surface excèdera 2000 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.

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

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées ne dépassant pas 12 m de hauteur. (voir liste des essences en annexe)

- 2) Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.
- 3) Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences variées. (Voir liste des essences en annexe)

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des article

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**Caractère et vocation de la zone**

La zone **UB** est constituée par le tissu aéré et diversifié formant les quartiers d'extension à la périphérie du noyau central ancien.

C'est une zone à vocation principale d'habitation. Elle peut comporter aussi des équipements, des commerces, des services et des activités agricoles compatibles avec la présence des habitations.

La zone **UB** est équipée, construite ou constructible en l'état, sans nécessité d'équipements ni de dessertes supplémentaires.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites****1- 1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Tous bâtiments liés aux activités agricoles
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les affouillements, les exhaussements des sols, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les campings, les caravanings et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes pour une durée de plus de 10 mois.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2-1. Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article 441.2 du code de l'urbanisme : Déclaration de travaux)
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

2-2. Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UB 1 :

- L'agrandissement ou la transformation des établissements ou dépôts visés à l'article UB1, dont la création serait interdite ne peuvent être autorisées qu'à titre exceptionnel, si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages ou au chauffage d'immeubles et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

- Les abris fixes ou mobiles à usage de service public.
- Sont admises à autorisation les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les reconstructions de la SHON pré-existante pour les bâtiments détruits par un sinistre.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

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 voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il doit s'adapter au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement des véhicules utilitaires de charge utile supérieure à 1200 kg, ne peuvent être établis en bordure de voie à grande circulation ou d'une voie de largeur inférieure à 12 mètres.

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

Voirie :

Les voies privées doivent avoir une emprise d'au moins 7 m de large lorsqu'elles desservent au moins 5 logements ou 500 m² de S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette)

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.... - de faire aisément demi-tour.

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 UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

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

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif)

4-2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

4-2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration.

ARTICLE UB 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**5-1. Sur les parcelles résultant d'une division parcellaire dans le cadre d'un lotissement ou d'une division postérieure à un groupe d'habitations.**

La surface et la forme des parcelles seront définies par le règlement du lotissement ou les dispositions adoptées dans le permis de construire du groupe d'habitations.

ARTICLE UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue. La marge de reculement minimale à respecter est de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies.

ARTICLE UB 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions principales, sauf annexes doivent respecter une marge de reculement :

- par rapport aux limites séparatives latérales, égales à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 5 mètres. Cette marge de reculement pourra être supprimée sur un ou les deux côtés de la construction à édifier sur les parcelles existantes dont la largeur de la façade ne permet pas le respect de la règle susvisée.

- par rapport à la limite formant fond de parcelle, égale à la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions pourront toutefois joindre la limite latérale dans les cas suivants :

- lorsqu'il y a possibilité d'adossement à un bâtiment de même volume existant sur la parcelle voisine

- lorsqu'il y a édification simultanée de deux constructions de volumes complémentaires sur des parcelles contiguës.

- 2) Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur à la limite réglementaire de la marge de reculement, la construction de bâtiments de faible importance joignant la limite séparative est autorisée s'il n'en résulte pas pour la parcelle voisine une privation d'ensoleillement et à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres 50.
- 3) En cas d'impossibilité techniques aux abords du pipe-line, il est possible de déroger aux règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

En cas d'impossibilité technique, des adaptations mineures peuvent réduire cette distance à 2 mètres 50.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, sera définie par le règlement du lotissement ou les dispositions adoptées dans le permis de construire du groupe d'habitations.

ARTICLE UB 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 40% de la superficie de la parcelle. Elle pourra être portée à 50% si l'immeuble n'est pas affecté à usage d'habitation.

ARTICLE UB 10 - La hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...), ni aux équipements d'intérêt général.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau de la voie au droit de milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, une cote de référence différente de celle définie ci-dessus peut être admise ou imposée.

2) Hauteur absolue :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder un rez-de-chaussée + les combles aménageables.

ARTICLE UB 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

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

11-1. Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement urbain.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

Est interdite la construction d'annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc ... réalisées avec des matériaux de récupération, dans la mesure où leur mise en oeuvre est de nature à porter atteinte à l'environnement immédiat.

11-2. Toitures

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

Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux ou à 4 versants.

11-2.1. Pentes des toitures

Les toitures du ou des volumes principaux doivent présenter un angle compris entre 30 et 60 ° comptés par rapport à l'horizontale.

11-2.2. Ouvertures en toiture

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux versants, ou par des châssis de toit.

Les lucarnes doivent être recouvertes du même matériau que la couverture principale.

11-2.3. Matériaux de couverture

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

Les couvertures en chaume (ou imitation), tuile béton grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants sont interdits.

11-2.4. Vérandas

La réalisation de vérandas doit être intégrée dans la composition du volume initial de la construction. La mise en place de capteur solaire est autorisée lorsqu'elle respecte une bonne intégration paysagère.

11-3. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

11-3.1. Matériaux des façades

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : pierres, briques) doivent être employés de préférence à tout autre.

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc. ...) sont interdits.

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

11-3.2. Ouvertures en façades

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

11-4. Clôtures

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par un muret d'une hauteur maximale de 0.80 m, surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé, de préférence, d'une haie dense renforçant la continuité visuelle sur rue.
- Soit par des haies utilisées composées d'essences variées. (voir annexe)

Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue et sur les limites des emprises publiques ; elles sont admises dans les limites séparatives, sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage urbain environnant.

ARTICLE UB 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1) Pour les groupes de constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par logement jusqu'à 3 pièces
 - 1/3 de place par pièce supplémentaire
- 2) Pour les logements construits individuellement :
 - 1 place de stationnement par habitation jusqu'à 2 pièces
 - 2 places de stationnement par habitation de 3 à 5 pièces
 - 3 places de stationnement par habitation de plus de 5 pièces.

Ces places devront être aménagées sur la propriété.

- 3) Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
 - 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- 4) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et industriels :
 - 1 place de stationnement pour deux emplois.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel de l'établissement s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et pour les visiteurs éventuels.

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 300 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels et les restaurants, il est imposé :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires publiques aménagées à proximité.

- 5) Pour les salles de spectacles et de réunions :
 - 1 place de stationnement pour 3 places d'accueil.

ARTICLE UB 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20% de la surface totale devra être aménagée en espaces verts, aires de jeux...

Pour toute opération de lotissement d'une superficie supérieure à 10000 m², 10% au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

- 1) Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
Les aires de stationnement doivent être plantées. De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat ou au commerce. En outre, lorsque leur surface excèdera 2000 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
- 2) Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.
- 3) Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences variées. (voir liste en annexe)

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

La valeur du C.O.S est fixée à :

- 1) Pour l'habitat individuel isolé : 0.4
- 2) Pour l'habitat individuel jumelé et immeuble à autres usages : 0.5
- 3) Pour l'habitat individuel en bande: 0.

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**Caractère et vocation de la zone**

La zone **UC** est constituée de pâtures au cœur du tissu urbain aéré des quartiers d'extension. C'est une zone à vocation principale d'habitation. Elle peut comporter aussi des activités agricoles compatibles avec la présence des habitations.
La zone **UC** est équipée, construite ou constructible en l'état, sans nécessité d'équipements ni de dessertes supplémentaires.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites****1- 1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les bâtiments d'élevage.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les affouillements, les exhaussements des sols, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les groupes de garages individuels ou collectifs.
- Les campings, les caravanings et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes pour une durée de plus de 10 mois.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2-1. Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article 441.2 du code de l'urbanisme : Déclaration de travaux)
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

2-2. Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UC 1 :

- Les abris fixes ou mobiles à usage de service public.
- Sont admises à autorisation les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les reconstructions de la SHON pré-existante pour les bâtiments détruits par un sinistre.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

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 voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il doit s'adapter au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

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

Voirie :

Les voies privées doivent avoir une emprise d'au moins 7 m de large lorsqu'elles desservent au moins 5 logements ou 500 m² de S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette)

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.... - de faire aisément demi-tour.

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 UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif)

4-2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement.

4-2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration.

ARTICLE UC 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue. La marge de reculement minimale à respecter est de 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies.

ARTICLE UC 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter une marge de reculement :

- par rapport aux limites séparatives latérales, égales à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 5 mètres.
- par rapport à la limite formant fond de parcelle, égale à la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

ARTICLE UC 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 20% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UC 10 - La hauteur maximale des constructions**1) Dispositions générales :**

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau de la voie au droit de milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, une cote de référence différente de celle définie ci-dessus peut être admise ou imposée.

2) Hauteur absolue :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder un rez-de-chaussée + les combles aménageables, soit 9 mètres au faîtage.

ARTICLE UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

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

11-1. Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement urbain.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

Est interdite la construction d'annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc ... réalisées avec des matériaux de récupération, dans la mesure où leur mise en oeuvre est de nature à porter atteinte à l'environnement immédiat.

11-2. Toitures

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

11-2.1. Pentes des toitures

Les toitures du ou des volumes principaux doivent présenter un angle compris entre 30 et 60 ° comptés par rapport à l'horizontale.

11-2.2. Matériaux de couverture

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

Les couvertures en chaume (ou imitation), tuile béton grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants sont interdits.

11-2.3. Vérandas

La réalisation de vérandas doit être intégrée dans la composition du volume initial de la construction. Les capteurs solaire sont autorisés lorsqu'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère.

11-3. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

11-3.1. Matériaux des façades

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : pierres, briques) doivent être employés de préférence à tout autre.

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc. ...) sont interdits. Les imitations de matériaux sont interdites.

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

11-3.2. Ouvertures en façades

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

11-4. Clôtures

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

Les clôtures doivent être constituées par un muret d'une hauteur maximale de 0.80m, surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé, de préférence, d'une haie dense renforçant la continuité visuelle sur rue.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences variées. (voir liste en annexe)

Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue et sur les limites des emprises publiques ; elles sont admises dans les limites séparatives, sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage urbain environnant.

ARTICLE UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1) Pour les groupes de constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par logement jusqu'à 3 pièces
 - 1/3 de place par pièce supplémentaire
- 2) Pour les logements construits individuellement :
 - 1 place de stationnement par habitation jusqu'à 2 pièces
 - 2 places de stationnement par habitation de 3 à 5 pièces
 - 3 places de stationnement par habitation de plus de 5 pièces.

Ces places devront être aménagées sur la propriété.

- 3) Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
 - 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

- 4) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et industriels :

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 300 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels et les restaurants, il est imposé :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires publiques aménagées à proximité.

- 5) Pour les salles de spectacles et de réunions :
 - 1 place de stationnement pour 3 places d'accueil.

ARTICLE UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20% de la surface totale devra être aménagée en espaces verts, aires de jeux...

Pour toute opération de lotissement d'une superficie supérieure à 10000 m², 10% au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

- 1) Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
Les aires de stationnement doivent être plantées. De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat ou au commerce. En outre,

lorsque leur surface excèdera 2000 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

- 2) Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.
- 3) Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences variées. (voir liste en annexe)

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**Caractère et vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de commerces, de services et d'activités. Une anticipation sur la réalisation de la viabilité peut être envisagée, à condition que les participations soient assurées suivant les dispositions du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les installations classées, dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les affouillements, les exhaussements des sols, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les campings, les caravanings et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes pour une durée de plus de 10 mois.
- Les constructions des bâtiments d'élevage.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2-1. Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article 441.2 du code de l'urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U est rendu public.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, excepté dans les cas visés aux articles L 130.1 et R 130.1 du code de l'urbanisme.

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article AU 1 :

- 1) Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.
- 2) La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,

- ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.
- 3) Les constructions à usage d'habitation sous réserve que dans le cas où l'opération d'ensemble ne concerne qu'une partie de la zone, elles ne portent pas atteinte à la cohérence de la partie restante.
 - 4) Les opérations d'ensemble à vocation principale d'habitation peuvent aussi comporter des équipements publics, des activités commerciales, de services ou artisanales, ainsi que des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

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

Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics techniques : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.... - de faire aisément demi-tour.

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)

La largeur minimale des voies internes et des voies d'accès est de 7 mètres.

ARTICLE AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément des constructions à usage d'habitation autorisées, doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et, notamment, aux prescriptions ci-après :

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation ou 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, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

4-2.1. Eaux usées

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
- l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.
- l'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés, peut être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles aient subi un pré-traitement approprié, et les conduisant, soit au réseau public d'assainissement (si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des pré-traitements), soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet au milieu naturel.

4-2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration.

ARTICLE AU 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades de constructions devront être implantées dans une bande constructible comprise entre 6 et 20 mètres.

ARTICLE AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, installations ou dépôts doivent être implantés en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 5 mètres.

Les annexes d'une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3,50 peuvent être implantées sur les limites séparatives.

ARTICLE AU 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës doit être respecté une distance minimale de 4 m pour le passage des véhicules de lutte contre les incendies.

ARTICLE AU 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 25% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU 10 - La hauteur maximale des constructionsDispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, ...), ni aux équipements d'intérêt général.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau de la voie, au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, une cote de référence différente de celle définie ci-dessus peut être admise ou imposée.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un comble. (R+C) ; les combles étant aménageables, soit une hauteur de 9 mètres au faîtage.

ARTICLE AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1.1. Volumes et terrassement

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

11-1.2. Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter le paysage environnant.

11-1. 3. Penthes des toitures

Les toitures du ou des volumes principaux doivent présenter un angle compris entre 30 et 60 ° compté par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'harmonie générale de la rue ou de l'espace public desservant le terrain :

- la pente minimale de toiture peut être réduite pour les constructions annexes et les bâtiments de grand volume, ainsi que dans le cas de toiture dite "à la Mansart"
- les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

La pente minimale de toiture peut être réduite, à condition d'une bonne intégration architecturale d'ensemble, dans le cas d'extension, des constructions annexes accolées ou non, des bâtiments de grand volume, ainsi que dans le cas des toitures dites "à la Mansart".

Dans tous les cas, le projet doit permettre une bonne intégration architecturale d'ensemble et être compatible avec le paysage bâti de la zone.

11-1. 4. Matériaux de couverture

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles, ardoises naturelles ou matériaux de teinte similaire).

L'emploi, en couverture, de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics et les annexes non situées en façade sur rue.

L'utilisation en couverture, de tout matériau brillant est interdit.

11-1. 5. Ouvertures en toiture

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'utilisation des lucarnes est recommandée.

Les relevés de toitures (chiens assis ou lucarnes rampantes) trop volumineux (d'une largeur supérieure à la moitié de la longueur du faîtage) sont interdits.

11-1. 6. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

11-1.7. Matériaux des façades

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc. ...) sont interdits.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics, et les annexes non situées en façade sur rue.

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

Les couleurs criardes et le blanc pur, utilisés sur une grande surface sont interdits.

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

11-1.8. Vérandas

La réalisation de vérandas doit être intégrée dans la composition du volume initial de la construction. Les capteurs solaire sont autorisés lorsqu'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère.

11-1. 9. Clôtures

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

Les clôtures doivent être constituées par un muret d'une hauteur maximale de 0.80 m, surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé, de préférence, d'une haie dense renforçant la continuité visuelle sur rue.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences variées. (voir liste en annexe)

Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue et sur les limites des emprises publiques ; elles sont admises dans les limites séparatives, sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage environnant.

11-1. 10. Réseaux

Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques, dans les lotissements ou les groupes d'habitations, doivent être réalisés en souterrain.

Une antenne collective de télévision ou de radio, doit être substituée, dans toute la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations.

ARTICLE AU 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1) Pour les groupes de constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par logement jusqu'à 3 pièces
 - 1/3 de place par pièce supplémentaire
- 2) Pour les logements construits individuellement :
 - 1 place de stationnement par habitation jusqu'à 2 pièces
 - 2 places de stationnement par habitation de 3 à 5 pièces
 - 3 places de stationnement par habitation de plus de 5 pièces.

Ces places devront être aménagées sur la propriété.

- 3) Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)
 - 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- 4) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et industriels :
 - 1 place de stationnement pour deux emplois.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel de l'établissement s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et pour les visiteurs éventuels.

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 300 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels et les restaurants, il est imposé :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires publiques aménagées à proximité.

- 5) Pour les salles de spectacles et de réunions :
 - 1 place de stationnement pour 3 places d'accueil.

ARTICLE AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classées "espaces boisés à conserver ou à protéger" et sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L130-5 et L130-6 du Code de l'Urbanisme.

- 1) Les espaces restant libres (notamment dans les marges de reculement par rapport aux voies) doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Les aires de stationnement doivent être plantées. Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.
- 2) Les alignements d'arbres doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés. On s'efforcera dans l'étude des plans des lotissements ou de groupes d'habitations de conserver les plantations existantes. En particulier, on évitera de détruire les haies pour élargir les routes et les sentiers.
- 3) Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.
- 4) Dans le cas de lotissement de plus de 10 lots ou de groupe d'habitations de plus de 10 maisons, un minimum de 5% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces libres communs.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**Caractère et vocation de la zone**

La zone **A** est constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte 3 secteurs correspondant aux périmètres de protection du captage d'eau potable.

Le secteur A1 correspond au périmètre immédiat du captage. Il préserve l'environnement immédiat du forage.

Le secteur A2 correspond au périmètre rapproché du captage.

Le secteur A3 correspond au périmètre éloigné.

La zone est concernée par les prescriptions de mise aux normes acoustique dans le périmètre de 300 m soumis aux protections contre le bruit de l'autoroute A16, classée voie bruyante de catégorie 1.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites****1-1 - Dans la zone A**

- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des actifs agricoles.
- Les établissements à usage industriel, artisanal ou commercial et les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les hébergements légers de loisirs, y compris caravaning.
- Les affouillements ou exhaussements des sols ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières non liées aux activités agricoles.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- Le stationnement des caravanes.

1-2 - Dans le secteur A1

- Toutes installations et constructions autres que celles nécessitées par l'entretien de l'ouvrage.

1-3 - Dans le secteur A2

- Les forages et puits ne répondant pas aux conditions définies dans l'article A2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières.
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes.
- L'installation d'ouvrage de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielles, qu'elles soient brutes ou épurées.
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ; pour les cuves d'hydrocarbures existantes, leur étanchéité fera l'objet d'une vérification ; une double enceinte est nécessaire.

- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle.
- L'épandage de sous-produits urbains et industriels (boues de station d'épuration, matières de vidanges)
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, du fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols et à la lutte contre les ennemis des cultures.
- L'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage.
- Le camping même sauvage et le stationnement de caravanes.
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines ne répondant pas aux conditions définies dans l'article A2.
- La création et l'agrandissement de cimetière.
- La création de nouvelles voies de communication à grande circulation.
- Le défrichement ne répondant pas aux conditions définies dans l'article A2.
- La création de mares et d'étangs.
- Le retournement des pâtures.
- Toute activité industrielle nouvelle.
- La réalisation de fossés ou de bassins d'infiltration des eaux routières ou en provenance d'importantes surfaces imperméabilisées.

1-4 - Dans le secteur A3

- L'épandage d'engrais et lisiers ne répondant pas aux conditions définies dans l'article A2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article 441.2 du code de l'urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, excepté dans les cas visés aux articles L 130.1 et R 130.1 du code de l'urbanisme.

2-2. Dans la zone A et dans le secteur A3 sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme), il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 et à l'article 12 suivants pour :

- Le bâti existant avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées).
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Les reconstructions de la SHON pré-existante pour les bâtiments détruits par un sinistre.

Sont autorisés sous conditions :

- L'agrandissement des établissements agricoles ou dépôts, dont la création serait interdite, ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.
- Les établissements industriels liés à l'agriculture ou à l'élevage à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'économie agricole.
- Les stations-service en rive des axes de circulation, y compris les logements liés au bon fonctionnement de ces installations.
- La reconstruction, la modification, l'agrandissement des habitations existantes sont admises sous réserve du respect des dispositions du présent article et qu'il n'en résulte pas une aggravation de l'atteinte à l'environnement.
- Les abris fixes ou mobiles à usage de service public.

2-3. Dans le secteur A2 sont autorisés sous conditions :

- Les forages et puits nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de sa qualité.
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau.
- Le défrichement pour l'entretien des bois et des espaces boisés classés.
- Les pratiques culturelles compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.
- Le pacage des animaux de manière à ne pas détruire la couverture végétale.
- L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail.
- La modification des voies de communication existantes.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

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 voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

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

Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.... - de faire aisément demi-tour.

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui

s'y substitue. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès pourra n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4-2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif)

4-2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées au milieu naturel sans stagnation préalable.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Le rejet des eaux usées non traitées dans les fosses, cours d'eau ou éventuellement égouts, est interdit.

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

4-2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration.

ARTICLE A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de :

- 25 mètres de l'axe de la Route Départementale 211 et de la Route Départementale 405
- 10 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues.

ARTICLE A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non accolées, une distance au moins égale à 5 mètres est imposée entre les constructions.

ARTICLE A 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - La hauteur maximale des constructions**10-1. Dispositions générales**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, ...), ni aux équipements d'intérêt général.

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, une cote de référence différente de celle définie ci-dessus peut être admise ou imposée.

La hauteur de toute construction est limitée à la distance séparant les limites réglementaires de reculement de part et d'autre de la voie. En outre, la hauteur de toute construction est limitée à deux fois la distance les séparant de la limite séparative.

10-2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées, ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + un comble (R+C)

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions liées à l'exploitation agricole, ni aux établissements industriels liés à l'agriculture.

ARTICLE A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

11-1. Sont interdits :

- Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses ou les parpaings de ciment.
- Les couvertures en tuile béton grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants.
- La construction d'annexes, telles que clapiers poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des matériaux de récupération, dans la mesure où leur mise en oeuvre est de nature à porter atteinte à l'environnement immédiat.

11-2. Dispositions particulières**11-2. 1. Toitures**

Les toitures des constructions à usage d'habitation autorisées doivent présenter un angle compris entre 40° et 60° comptés par rapport à l'horizontale.

Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux ou à quatre versants.

Les matériaux de couverture recommandés sont l'ardoise, la tuile mécanique petit moule, la tuile de terre cuite. Ils doivent présenter une couleur semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes.

11-2. 2. Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments et annexes, aveugles ou non, visible ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect.

11-2. 3. Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes et de grillage simple pour les enclos à pâtures.

ARTICLE A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Les terrains recevant les constructions à usage d'habitation doivent être aménagés pour permettre le stationnement, à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation

d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 1) Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.
- 2) Les bâtiments volumineux à usage agricole doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences variées. (voir liste en annexe)

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Dans la zone A et dans le secteur As : Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**Caractère et vocation de la zone**

La zone **N** est constituée d'espaces naturels et forestiers, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui les composent, notamment du point de vue écologique.

Cette zone comporte un secteur particulier :

- le secteur **Nt** : dans lequel est autorisée la réalisation d'équipements publics ou collectifs, à usage de loisirs, sportif, socio-éducatif, culturel ou touristique, à l'exclusion des parcs résidentiels de loisirs.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites****1-1. Dans le secteur Nt**

- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas liées aux exploitations forestières.
- Les opérations de lotissements de toute nature.
- Les établissements à usage industriel, artisanal ou commercial et les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les bâtiments liés aux activités agricoles.
- Les hébergements légers de loisirs, y compris caravanning.
- Les affouillements ou exhaussements des sols ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières non liées aux activités agricoles.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes.

1-2. Dans la zone N

Outre les autorisations visées au chapitre 1-1, du paragraphe ci-avant, qui s'appliquent aussi dans la zone, est interdit :

- Les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs, à usage de loisirs, sportif, socio-éducatif, culturel ou touristique

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**2-1. Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article 441.2 du code de l'urbanisme)
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, excepté dans les cas visés aux articles L 130.1 et R 130.1 du code de l'urbanisme.

2-2. Dans le secteur Nt

- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de S.H.O.N (Surface Hors Oeuvre Nette)
- Les équipements publics ou collectifs à usage de loisirs, sportif, socio-éducatif, culturel, ou touristiques, ou autres équipements assimilables, réalisés en conformité avec toutes réglementations particulières en vigueur, sous condition que leur réalisation assure une bonne intégration dans le paysage.
- Les habitations destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité de ces équipements.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 - Dans la zone N et dans le secteur Nt : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

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 éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment en ce qui concerne la 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)

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la

position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès pourra n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N 4 - Dans la zone N et dans le secteur Nt : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

4-2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire)

4-2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Le rejet des eaux usées non traitées dans les fosses, cours d'eau ou éventuellement égouts, est interdit.

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

4-2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration.

ARTICLE N 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

5-1. Dans la zone N

Pour être constructible, les terrains doivent avoir une superficie au moins égale à 10000 m². Leur plus petite dimension doit être au moins égale à 50 mètres.

5-2. Dans le secteur Nt

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1. Dans la zone N

Non réglementé.

6-2. Dans le secteur Nt

Les constructions autorisées ne peuvent être édifiées à moins de :

- 25 mètres de l'axe de la Route Départementale 211 et de la Route Départementale 405.
- 10 mètres de l'axe des autres voies existantes ou prévues.

ARTICLE N 7 -L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Dans la zone N

Non réglementé.

7-2. Dans le secteur Nt

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE N 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non accolées, une distance au moins égale à 10 mètres est imposée entre les constructions.

ARTICLE N 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Dans la zone N et dans le secteur Nt : La hauteur maximale des constructions

Les constructions autorisées ne devront comporter qu'un rez-de-chaussée + un comble aménagé (R+C)

ARTICLE N 11 - Dans la zone N et dans le secteur Nt : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

11-1. Sont interdits :

- Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses ou les parpaings de ciment.
- Les couvertures en tuile béton grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants.
- La construction d'annexes, telles que clapiers poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des matériaux de récupération, dans la mesure où leur mise en oeuvre est de nature à porter atteinte à l'environnement immédiat.

11-2. Dispositions particulières**11-2. 1. Toitures**

Les toitures des constructions à usage d'habitation autorisées doivent présenter un angle compris entre 30° et 60° comptés par rapport à l'horizontale.

Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux ou quatre versants.

Les matériaux de couverture recommandés sont l'ardoise, la tuile mécanique petit moule, la tuile de terre cuite. Ils doivent présenter une couleur semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes.

11-2. 2. Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments et annexes, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect.

11-2. 3. Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes et de grillage simple pour les enclos à pâtures.

ARTICLE N 12 - Dans la zone N et dans le secteur Nt : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Les terrains recevant les constructions à usage d'habitation doivent être aménagés pour permettre le stationnement, à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE N 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

TITRE VI

ANNEXES

VALLEES

arbustes adaptés aux vallées et zones humides: aubépine, bourdaine, cornouiller sanguin, églantine, houx, noisetier, prunellier, saule marsault, troène atrovirens, troène de Californie, troène de Chine, viorne obier.

arbres adaptés aux vallées et zones humides: alisier torminal, aulnes blancs, aulnes glutineux, chêne des marais, érable sycomore, frêne, peuplier grisard, peuplier de culture, peuplier blanc, saule blanc, saule osier (peuplier d'Italie à éviter).

PLATEAUX

arbustes adaptés aux plateaux calcaires à choisir parmi la liste suivante: aubépine, charme, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, houx, noisetier, prunellier, prunier mirobolant, sureau noir, troène atrovirens, troène de Californie, troène de Chine...).

arbres adaptés aux plateaux calcaires à choisir parmi la liste suivante: alisier blanc, alisier torminal, charme, chêne pédonculé, érable champêtre, érable sycomore et plane, hêtre, marronnier, merisier, noyer, tilleul, sorbier.

COTEAUX

arbres adaptés aux coteaux calcaires: alisier blanc, alisier torminal, charme, cormier, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, frêne, hêtre, merisier, noyer, robinier faux acacia, tilleul.

arbustes adaptés aux coteaux calcaires: amélanchier, aubépine, buis, charme, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, cytise, églantier, érable champêtre, fusain d'Europe, genévrier, if, nerprun purgatif, noisetier, prunier Sainte-Lucie, sureau noir, troène atrovirens, troène de Californie, troène de Chine, viome lantane.

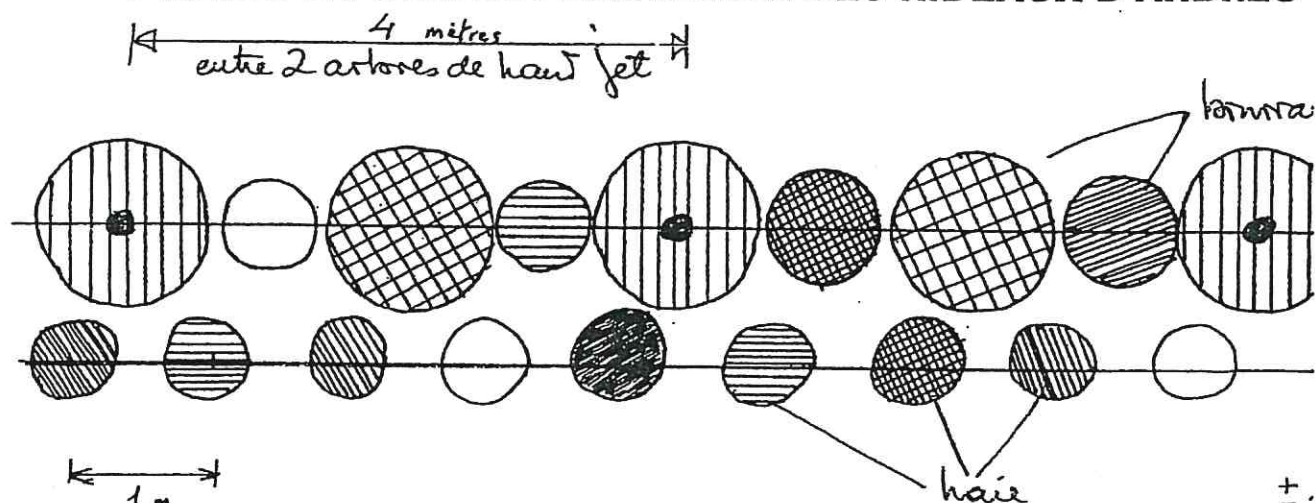
LITTORAL

Plantations adaptées aux zones littorales (*selon document SMACOP*) :

Arbres pour zone exposée: ailanthe, peuplier blanc, peuplier tremble, pin noir, pin laricio, saule osier. *Arbres pour les terrains protégés:* aulnes glutineux, bouleau verruqueux, charme, frêne, orme, peuplier 1 poirier, pommier.

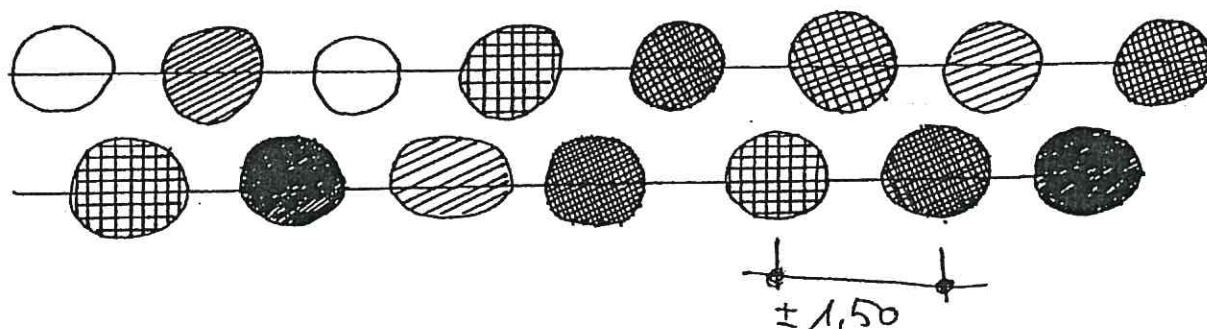
Arbustes champêtres pour massifs et haies en front de mer: argousier, lyciet, pourpier de mer, prunellier (épine noire), prunier mirobolant, saule marsault, saule des sables, troène atrovirens... *En terrain plus protégé:* aubépine, baguenaudier, cornouiller sanguin, houx, troène de Californie, troène de Chine..-

PRINCIPE POUR LA PLANTATION DES RIDEAUX D'ARBRES



Chaque rideau d'arbre figurant au plan comprend un rang planté d'arbres de haut jet (une seule espèce choisie parmi : noyers, hêtres, peupliers, saules, chêne etc. accompagnés de plants de bourrage et d'une contre-haie constituée d'un rang de végétaux locaux : amélanchiers, saules nains, saules, cornouillers, troènes, charmile, érables champêtres, prunelliers, noisetiers, alisiers, aubépines, merisiers, cytises, houx, robiniers, frênes etc. à choisir en fonction de la nature exacte du sol.

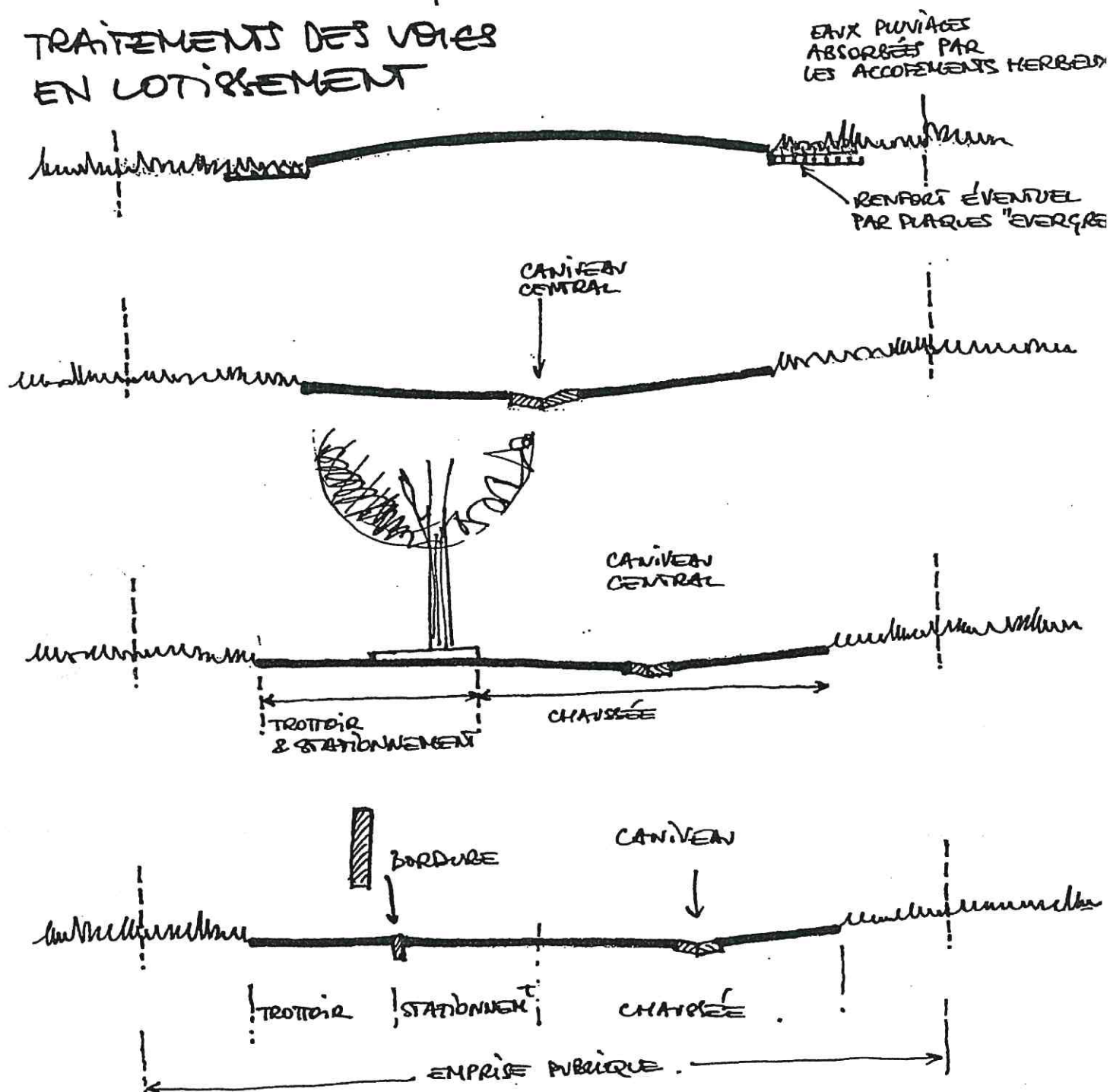
PRINCIPE POUR LA PLANTATION DES HAIES ARBUSTIVES :



Chaque haie figurée au plan comprend un double rang (distant de 1,50 m) chacun planté de végétaux locaux : amélanchiers, saules nains, saules, cornouillers, troènes, charmile, érables champêtres, prunelliers, noisetiers, alisiers, aubépines, merisiers, cytises, houx, robiniers, frênes etc. à choisir en fonction de la nature exacte du sol.

Renseignements : Chambre de l'Agriculture, DIREN de Picardie, CAUE de la Somme, SDAP de la Somme

TRAITEMENTS DES VOIES EN LOTISSEMENT



TROTTOIRS ET, LE CAS ÉCHÉANT,
LES STATIONNEMENTS (EN FONCTION
DES BORDURES MAINTENUS)

: REVÊTEMENT BI-COUCHE.

Paysage général

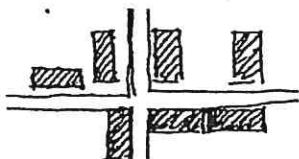
Les nouveaux lotissements et PRL doivent être conçus comme des zones urbanisées.

Dans la campagne, lotissements et PRL devront ressembler ou s'inspirer de l'aspect des autres zones urbanisées ; près de bourgs ou villes déjà constitués, il conviendra de proposer une extension harmonieuse avec les quartiers d'accroche.

Se rappeler notamment qu'un bourg se caractérise par une forte densité en son centre, par des constructions de moins en moins denses vers la périphérie, et par une végétation d'accompagnement des habitations (haies périphériques autour des propriétés et autour des villages : chemin du tour des haies).

Réseau viaire

Le réseau viaire desservant les différentes parcelles doit prolonger le réseau existant, tant dans sa logique topographique (adaptation au relief et aux cours d'eau), sa morphologie (voies droites ou curves, largeurs...) que pour le maillage fait avec l'existant (prolongement de voies, raccordements, carrefours...).



marquage des carrefours

L'entrée sur le lotissement et/ou sur le PRL doit être particulièrement bien traitée : constructions encadrant l'entrée comme celle d'une rue ; piles de portail ; porche etc.

Implantations

Un lotissement (ou un PRL) offre, au-delà d'une certaine taille, un aspect très artificiel dû à l'organisation systématique des parcelles et à l'implantation des constructions.

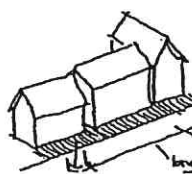
Ce défaut doit être corrigé en faisant varier les tailles et les orientations des parcelles.

De même, les maisons s'implantant trop souvent au milieu des parcelles, on parvient d'ordinaire à produire un tissu bâti très banal. L'implantation des maisons et des

constructions doit être diversifiée pour accroître l'intérêt du tissu bâti et pour le rendre lisible. En particulier, on cherchera à marquer les carrefours et des croisements (changements d'orientation des voies) ; à rassembler les constructions au plus près des voies.



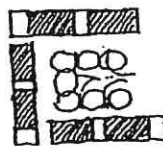
associer pignons et égouts



volumétrie



allée de desserte



cour commune

Dans le cas d'utilisation de plusieurs types (avec taille, épaisseur, hauteurs différentes), les implantations devront être mélangées pour panacher les modèles et complexifier le paysage bâti.

Constructions

Qu'il s'agisse d'un lotissement ou d'un PRL, les futures constructions doivent être encadrées par un règlement adapté.

Ces constructions doivent respecter le paysage bâti avoisinant ou les caractéristiques des constructions ordinairement rencontrées dans le secteur géographique : forme matériaux et couleur des toitures, compris débords, aspect des pignons... ; proportion des bâtiments (étroitesse, rapport longueur/largeur...); aspect matériaux et couleur des murs ; proportion matériaux et couleur des menuiseries etc.

Couleurs : veiller à ne pas utiliser des couleurs trop éloignées des couleurs

dominantes dans le paysage : blanc, ocre-rouge (brique), brun, ocre beige, bleu clair (en petite quantité), ocre jaune...

Extensions autorisées : auvents, vérandas, travées complémentaires, etc. selon des pentes de toit, des volumétries spécifiques.

A partir d'un modèle constructif précis, on étudiera toutes les variations possibles :

- taille et proportions des percements,
- toiture (débords, pignons libres ou habillés, coyaux, rîes, matériaux...),
- choix des assortiments de couleur entre toit murs et menuiseries.

Les services et équipements (bâtiment d'accueil, salle commune, postes transformateurs, locaux sanitaires, locaux pour poubelles...) font partie du paysage bâti et doivent être assortis aux constructions avoisinantes.

Les équipements particuliers doivent faire l'objet d'une intégration soignée : piscine, douches, jeux pour enfants... Les coffrets pour l'électricité et le gaz doivent être intégrés dans des ouvrages maçonnés.

Les places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager associant les plantations (haies, abustes et arbres).

Les capacités d'extension des constructions doivent être envisagées, encadrées et limitées par un règlement strict.

En toute bonne logique, les constructions et leurs extensions, autorisées dans le cadre du Code de l'Urbanisme, doivent faire le cas échéant l'objet d'une autorisation particulière au titre de la loi sur les Sites et de la loi sur les Monuments historiques.

Clôtures

Un paysage bâti est souvent mis à mal par des clôtures inappropriées (démésure, sophistications inopportunes, trop forte diversité des modèles...).

Un règlement veillera à limiter les différentes éventualités permises dans le respect du paysage général qu'il est souhaité obtenir.



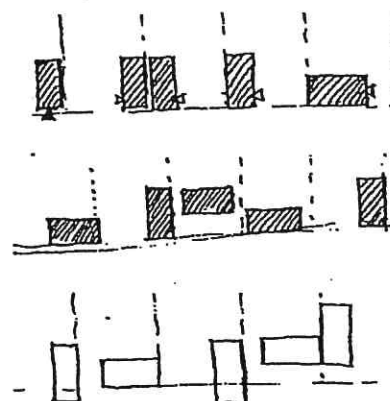
Végétation

Des plantations réalisées à l'occasion de l'aménagement du site permettront de constituer les limites externes du site ; de structurer les espaces publics ou collectifs de manière satisfaisante ; de clore éventuellement certaines parcelles et de créer les écrans végétaux nécessaires.

Ces ouvrages doivent être précisément décrits et quantifiés (types de végétaux, modalités de plantation, densité, etc.)

Un règlement doit également prévoir les plantations autorisées et celles qui ne pourront être réalisées. Les végétaux des zones humides, des plaines, des plateaux ou des rivages ne sont pas identiques.

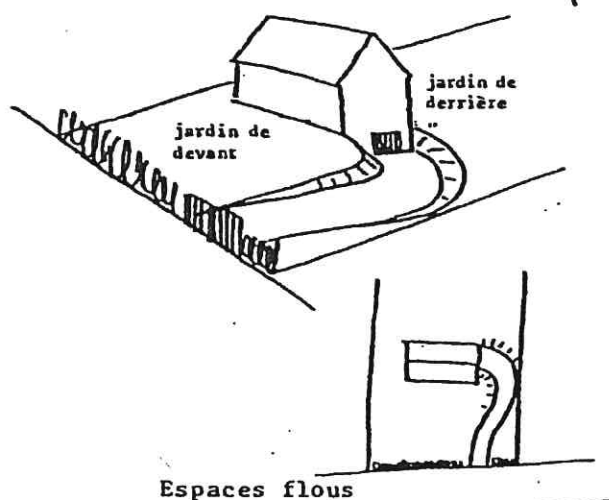
Variations



LES GARAGES EN SOUS-SOL

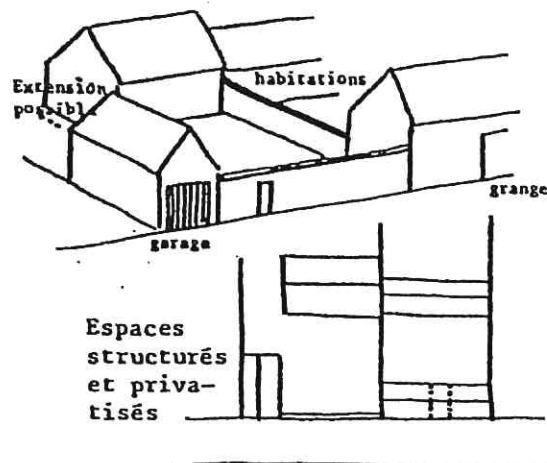
Les garages enterrés nécessitent une rampe d'accès qui :

- gaspille du terrain
- coûte cher
- détruit le paysage



Les garages de plain-pied sont :

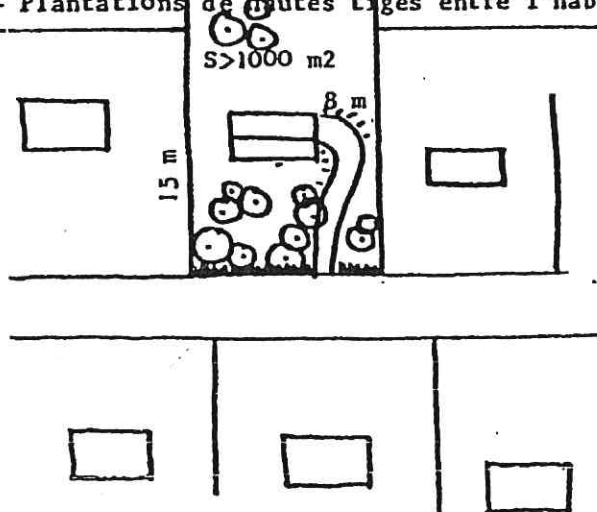
- pratiques
- structurants pour la rue
- structurants pour la parcelle
- respectueux du tissu urbain traditionnel



Règle générale : Sauf cas particuliers liés par exemple à la topographie, les garages en sous-sol sont interdits.

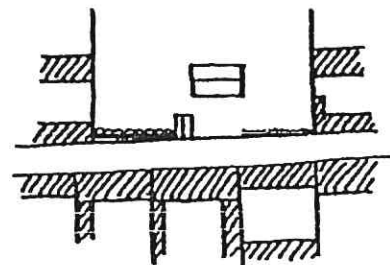
Toutefois, compte tenu de la demande, ils sont tolérés sous réserve des 5 points suivants :

- 1) - Terrain situé dans un tissu lâche
- 2) - Terrain de grandes dimensions : surface supérieure à 1000 m²
- 3) - Habitation en recul de la voie : minimum 15 mètres
- 4) - Accès latéral avec un minimum de 8 mètres entre l'habitation et la limite séparative (ou accès arrière)
- 5) - Plantations de hautes tiges entre l'habitation et la voie



Si les 5 points ne sont pas satisfaits, le garage devra être de plain-pied.

Par exemple l'article non respecté : même sur un grand terrain, si l'urbanité est forte, il faut des bâtiments (dépendances, annexes... garages) pour fermer la rue.



ANNEXE :

principes et prescriptions usuelles sur les projets de maisons individuelles.

En règle générale, les projets de maisons individuelles ont une inspiration rurale (maison néo-picarde, néo-rurale etc.), et ces projets présentent certaines maladresses. Pour permettre au demandeur d'éviter des contretemps lors de l'instruction de sa demande, il lui est demandé de respecter les principes suivants :

- implantation de la maison par rapport à la parcelle : les indications portées au plan devront être scrupuleusement respectées : constructions en « L » marquant les carrefours, reculs, alignements impératifs etc. A défaut de telles indications, on tiendra compte du type d'implantation des constructions voisines (à l'alignement, en recul, valeur du recul...). Les implantations fantaisistes seront rejetées.

- éviter le terrassement artificiel par rapport au terrain naturel ; le niveau du rez-de-chaussée devra être implanté tout au plus à 20 - 30 cm du terrain naturel avant travaux.

- les garages seront préférentiellement disposés à rez-de-chaussée, le long de la voirie ou le long d'un pignon de l'habitation. Le garage en sous-sol est autorisé sous certaines conditions : l'entrée et la rampe seront placées le plus discrètement possible par rapport à la voirie, sur l'un des pignons (sauf impossibilité notoire) et, en général, au point le plus bas du terrain.

- volumétrie de la maison : les volumétries trop fantaisistes, trop complexes (multiples volumes agglomérés) ou trop ostentatoires (tourelle, frontons à colonnade) pourront ne pas être autorisées. En effet, ces caractères sont extérieurs aux modèles courants de la Somme ;

- les volumes ramassés pourront ne pas être autorisés car le paysage picard se caractérise par des habitations au format allongé, avec une largeur limitée. Cette remarque vaut surtout pour les implantation en cœur de village et dans l'ensemble du Ponthieu Marquenterre.

- le toit aura une pente minimale de 40° ; les tuiles seront unies, de couleur rouge ; des pentes plus douces pourront être employées pour la réalisation de coyaux (au bas des toits), d'appendis, d'extensions etc. Dans ces cas, la pente ne devra pas être inférieure à 23°. Les toitures à une pente sont autorisées sur les constructions n'excédant pas 3.50 m ; au-delà, une toiture à double pente est demandée.

- les tuiles noires ne sont pas autorisées, les matériaux devant être utilisés pour leurs caractères propres (tuiles rouges ou ardoises) ; si le demandeur souhaite établir une toiture noire ou ardoisée, il conviendra d'utiliser de l'ardoise, disposée à pureaux entiers, horizontalement ;

- les lucarnes maçonnées devront être implantées dans la partie basse du toit, à l'aplomb du mur du rez-de-chaussée ; un recul est autorisé pour les lucarnes menuisées ;

- les châssis de toit ne devront pas dépasser 0,80 m² (soit 1,00 x 0,80 m) et être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) ; ils seront encastrés dans la toiture ;

- les souches de cheminée seront en briques rouges unies ;

- de traiter les pignons de couleur soutenue, du moins la partie triangulaire. Solutions proposées : application d'un enduit foncé sur tout ou partie du pignon, avec mise en place éventuelle d'un rang de briquettes entre les couleurs différentes (exemple chez Weber & Broutin : 37, 81, 96, 106, 240, 296, 297, 303, 308, 313, 315, 316, 320, 322, 327, 330, 343, 345, 348, 349. ou teintes

équivalentes chez un autre fabricant) ; mise en place de planches de bois posées à clins ; pose de tuiles verticalement sur la partie correspondant au comble.

- pour les façades, les différents percements devront être harmonisés entre eux (harmonisation de la taille comme des largeurs des baies, composition d'ensemble, rythme des percements sur la façade, etc.) ;

- les briques seront de couleur rouge uni (soubassement éventuel, appuis de fenêtres, linteaux etc.) ;

- l'enduit de façade sera lissé ou projeté fin, de couleur ocre-beige à ocre-rouge (références des gammes Parex : B30- J10- J50- J60- J70- O10- O30- O40- O50- O70- O80- O90- R20- R30- R70- R90- T10- T30- T60- T80 ; Saint-Astier : 21- 22- 24- 25- 26- 29- 30- 31 ; Weber & Broutin : 007- 081- 097- 098- 104- 106- 107- 212- 215- 221- 225- 232- 240- 241- 297- 303- 304- 308- 309- 312- 313- 327- 330, ou coloris identiques chez tout autre fabricant, ou toute autre marque présentant des coloris similaires), il sera réalisé jusqu'au sol ; l'emploi d'un coloris soutenu est destiné à établir un contraste coloré entre des menuiseries et l'enduit.

- toutefois, dans certains secteurs du département (notamment dans le Ponthieu Marquenterre), et en fonction du projet (traitement des pignons, présence de modénature, couleur des menuiseries, présence d'un soubassement etc.), l'emploi d'un enduit clair pourra être admise (couleur coquille d'œuf de blanc cassé à beige).

- dans le cas de réalisation d'un soubassement (en briques, en enduit ou associant briques et enduit) celui-ci devra être saillant et réalisé sur tout le pourtour de la maison ; il devra descendre jusqu'au sol ; il devra également descendre le long des façades dégagées du sous-sol ;

- les linteaux en bois ne sont pas autorisés, à l'exception des linteaux des portes des dépendances (garage) ; dans ce cas, le linteau bois sera constitué d'une poutre en bois massif et sera laissé brut ou teint de couleur sombre ;

- il est recommandé de traiter correctement l'encadrement des tableaux : encadrement légèrement saillant en briques ou en enduit ; habillage de l'encadrement par une moulure en bois, etc.

- les portes de garage ne comporteront pas de hublots vitrés ; elles seront peintes de couleur sombre ou soutenue ;

- les menuiseries avec des grands vitrages, baies vitrées notamment, sont admises mais seront de couleur sombre ;

- en cas d'utilisation de menuiseries blanches à deux ouvrants, les vantaux seront compartimentés par des petits bois extérieurs aux vitrages ; les petits bois délimiteront des carreaux de format carré ou rectangulaires, dans le sens de la hauteur (2, 3 ou 4 carreaux par vantail) ;

- les menuiseries en bois devront être peintes de couleur soutenue (rouge, ocre rouge, vert, bleu...), ou lazurées dans une teinte sombre (brun, brun foncé...) ;

- les menuiseries en aluminium peint ou en PVC sur les constructions neuves sont autorisées, mais les prescriptions et indications ci-dessus restent applicables.

- les volets roulants sont autorisés mais devront être disposés le long de la menuiserie, au fond du tableau ;

- les volets en bois devront être peints et montés sur barres horizontales, sans écharpes obliques ;

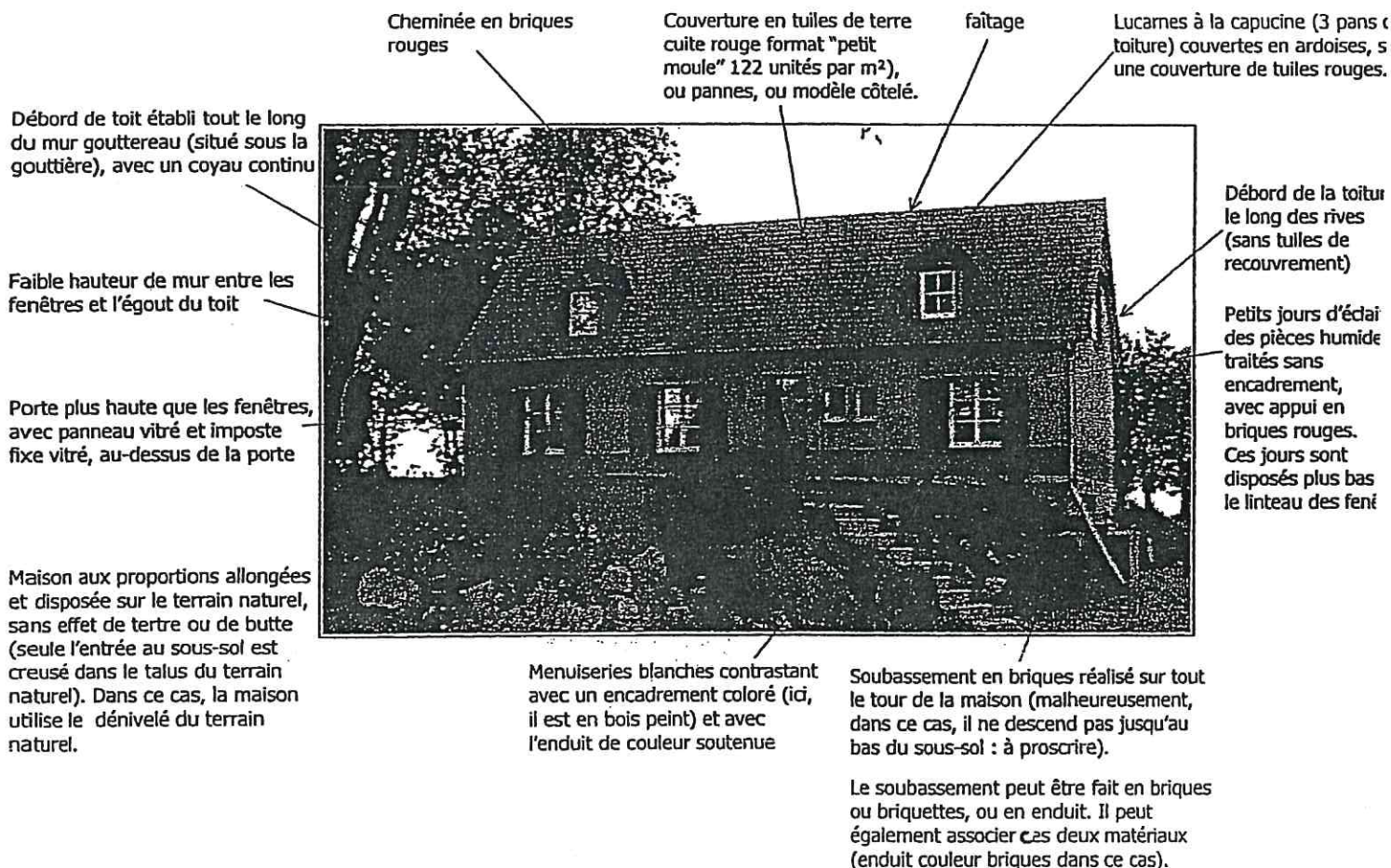
Clôtures :

- les clôtures devront être implantées au niveau du sol naturel avant travaux, au droit des lignes indiquées au plan (à défaut d'indication, au droit des limites de parcelle) ;
- le portail sur rue devra être d'une hauteur de 1,50 m à 2.00 m et être porté par des piles maçonnées de 1,75 à 2,45 m de haut par 34 x 34 cm de section ; ces piles pourront être enduites avec couronnement en briques, ou réalisées entièrement en briques rouges unies ;
- les limites pourront être closes par un mur maçonné de même hauteur que les portails : mur en briques, mur en briques et parpaings enduits, mur alternant parpaings d'agglomérés nus et briques... Les maçonneries seront couronnées par un chaperon (tuiles, briques...) ;
- les limites pourront également être closes par des murets bas (60 à 80 cm) couronnés de briques rouges unies et surmontés d'ouvrages en bois ou en métal (lisses et potelets, grille métallique, etc à l'exclusion du grillage).
- les limites de propriété devront être plantées de haies, doublées d'un grillage sur potelets métalliques, constituées plantes et d'arbustes locaux ; par exemple : prunelliers, amélanchiers, charmes, cornouillers sanguins, érables champêtres, noisetiers, fusains, sureaux, buis, houx, lauriers, troènes, genévriers, saules etc. ; les résineux ne sont pas autorisés le long des voies publiques et voies de desserte (thuyas, cyprès etc.).

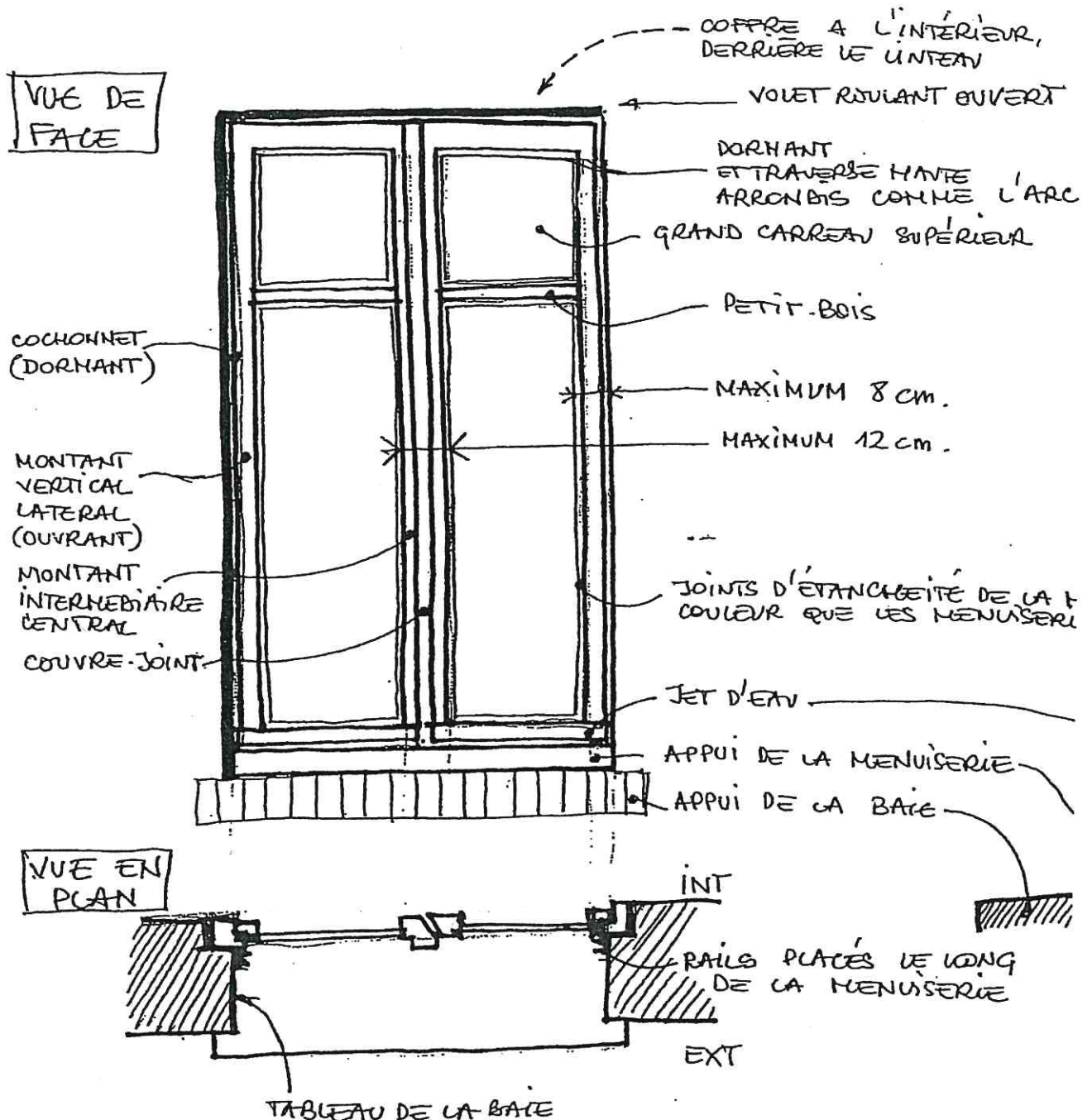
Toutefois, il est rappelé que tout projet fait l'objet d'une appréciation individuelle, adaptée à chaque configuration de terrain et à l'environnement bâti et paysager du projet ; bien évidemment, des architectures d'inspiration contemporaine, en maçonnerie métal ou bois, peuvent être autorisées : elles sont même souhaitées.

Amiens - septembre 2001

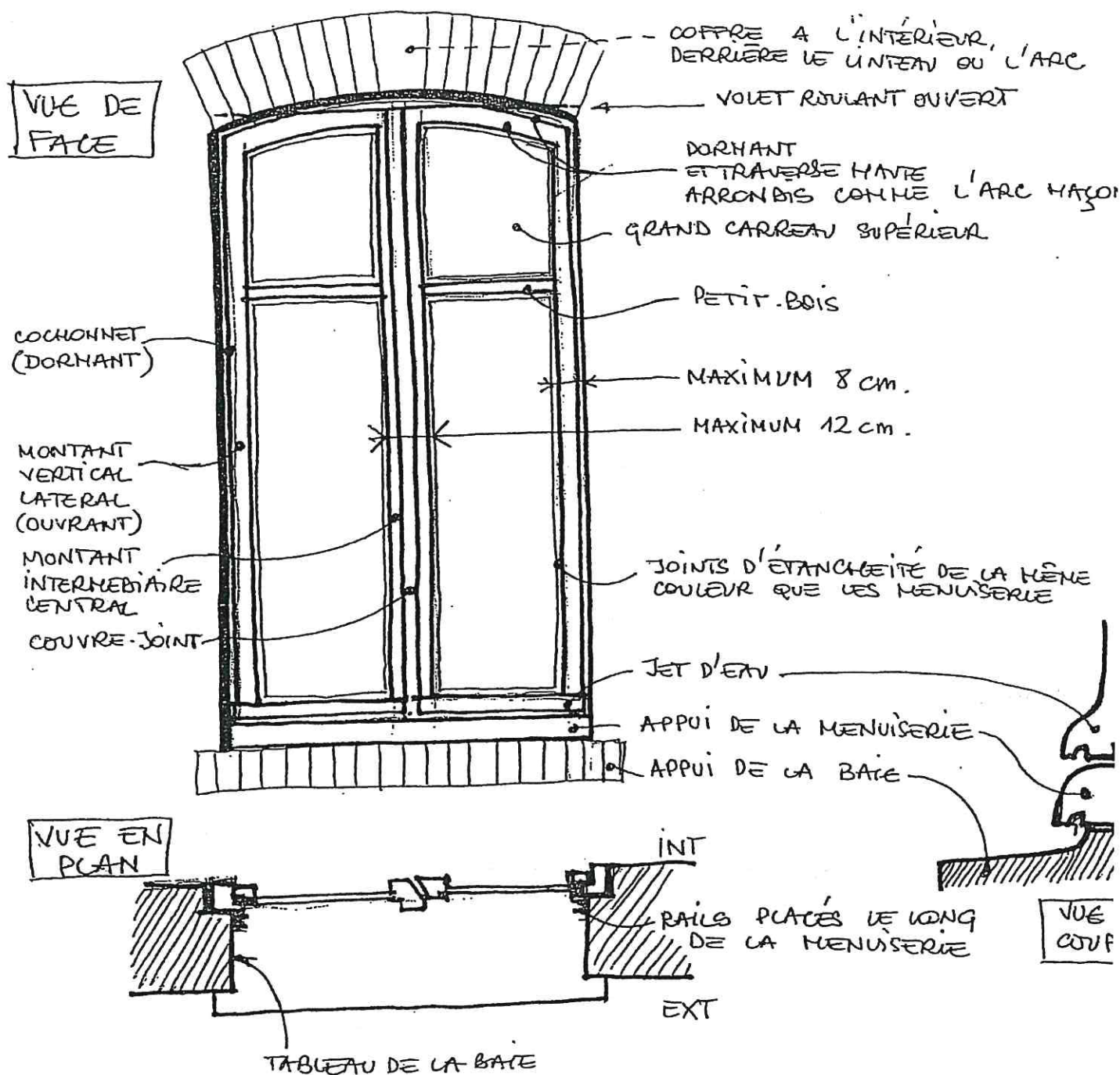
Ci-dessous : exemple de maison particulièrement réussie parmi les réalisations reproduisant des types anciens.

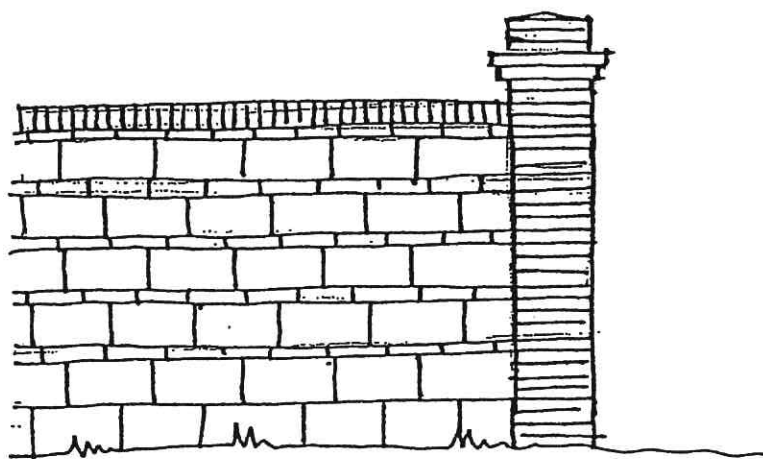
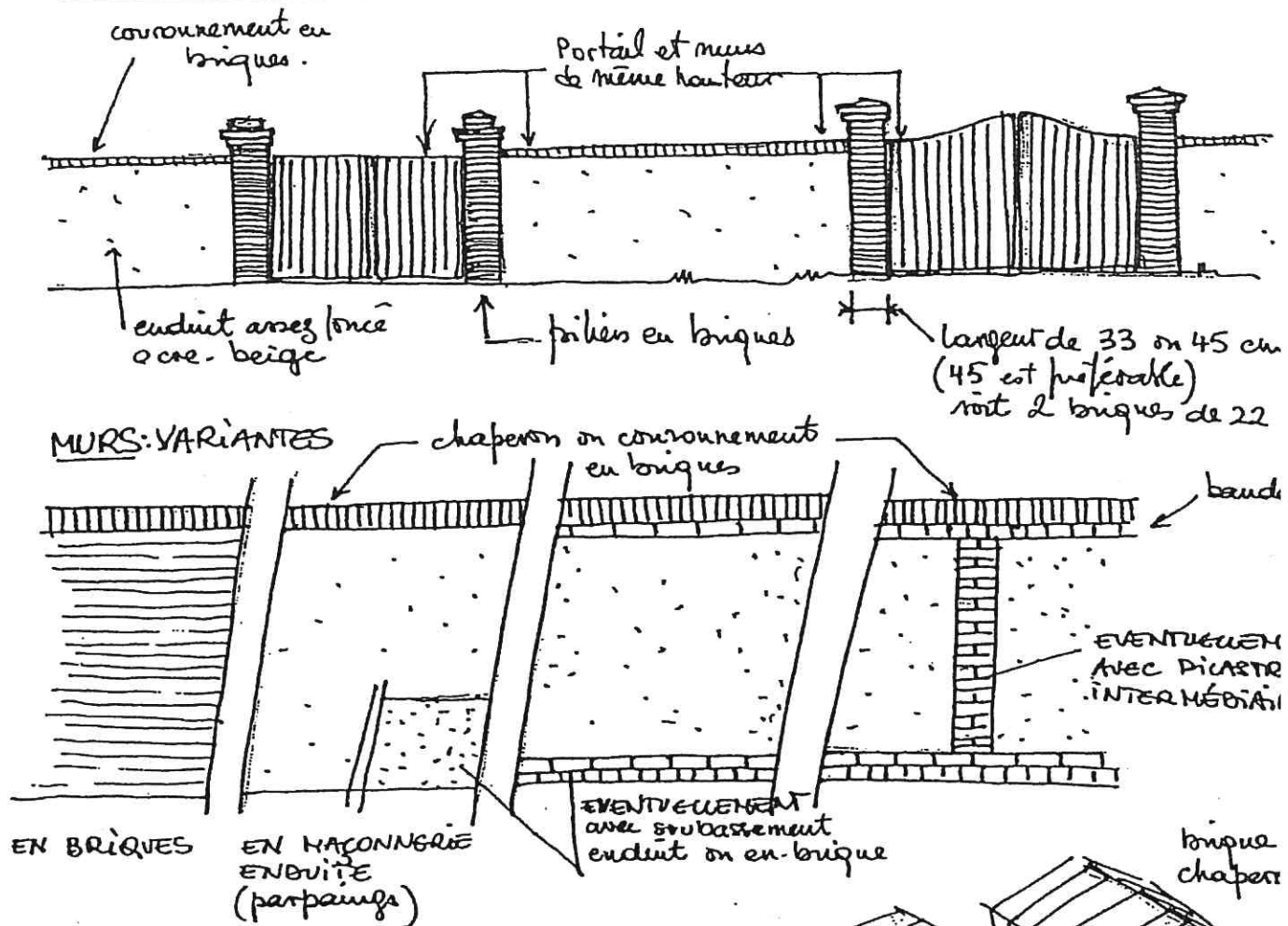


PRINCIPES POUR LES MENUISERIES :



PRINCIPES POUR LES MENUISERIES :

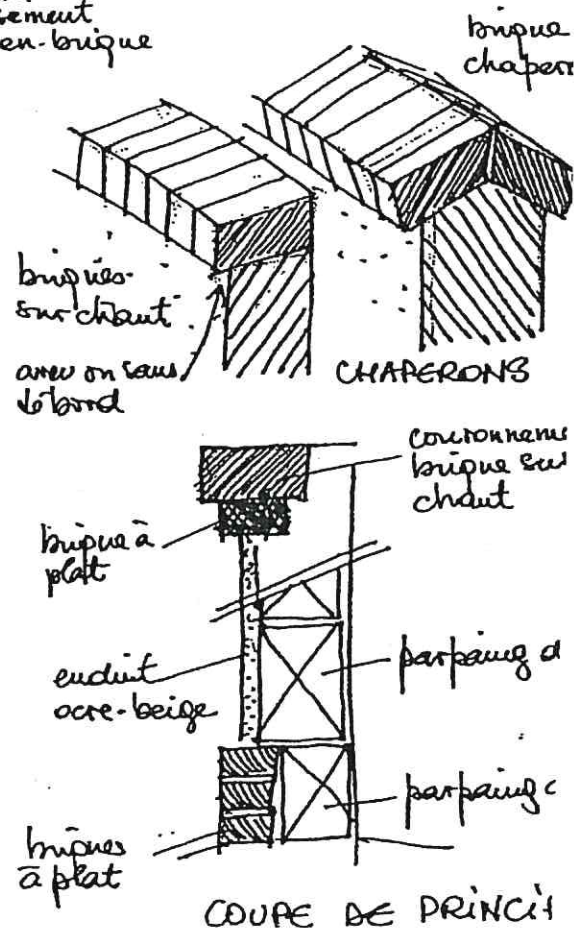




alternance de parpaings
d'agglomérés non enduits
et de rangs de briques rouges.

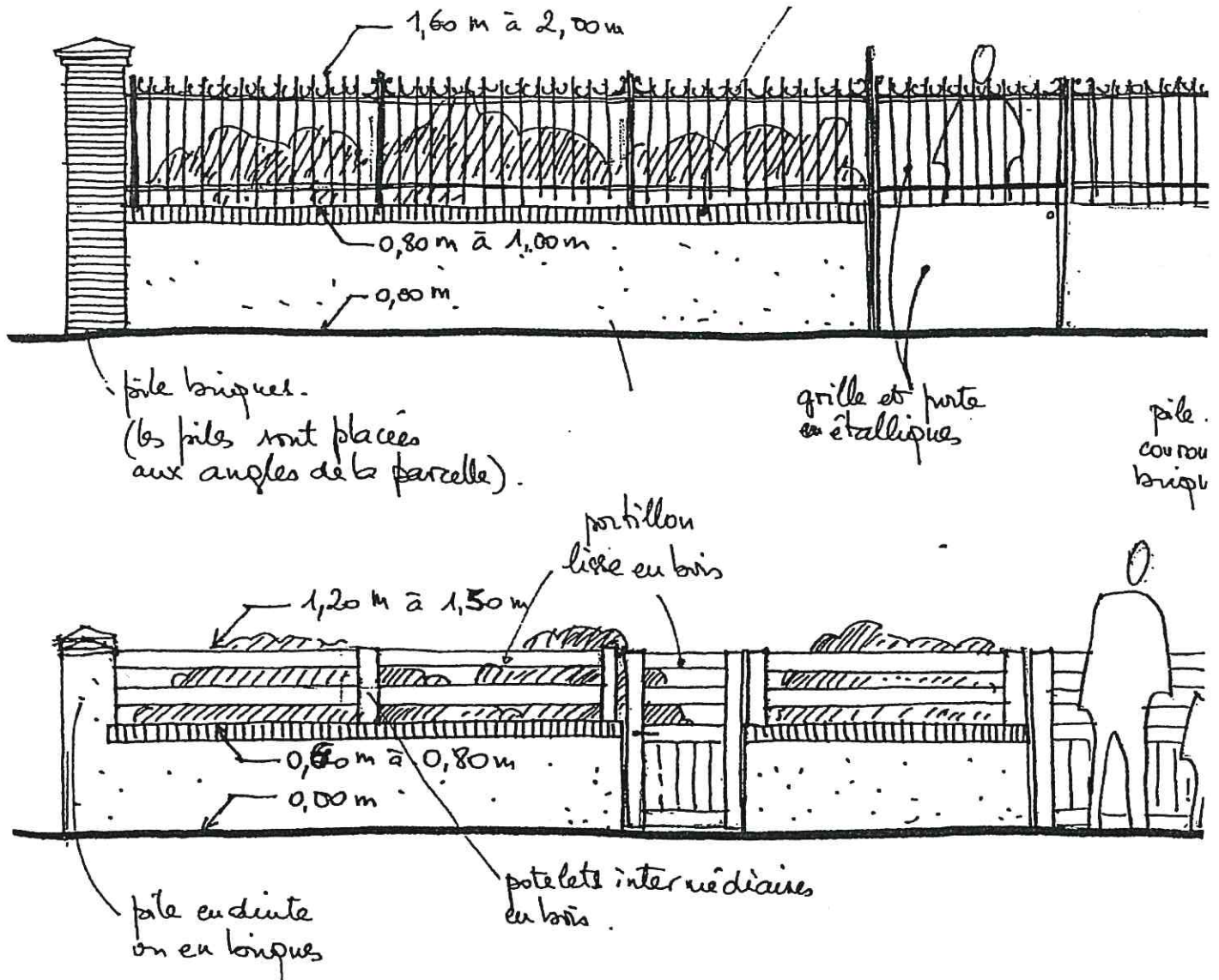
HAUTEUR DU MUR =

- 175 à 220 cm en village
- 125 en lotissement



EXEMPLES .

contournement en briques



INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ELEVAGE

Le propos ici consiste à indiquer les principes en vertu desquels s'établit l'analyse des projets par le Service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Sur la méthode d'approche générale, comprenant l'établissement d'un programme d'opération (à partir du diagnostic de l'environnement existant, du pré-programme fonctionnel, de l'estimation des contraintes etc.) jusqu'au projet, un document général doit être finalisé à la Chambre régionale d'agriculture pour la fin 2001.

1 le contexte

La perception d'un projet s'apprécie tout d'abord en fonction de son contexte. En schématisant un peu, de rares bâtiments seront **isolés** et la plupart seront en **interaction** avec un environnement, naturel et bâti, existant.

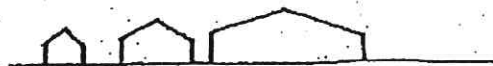
⇒ **isolée**, la construction est perçue comme point focalisant le regard, comme repère. Le bâtiment doit alors magnifier le paysage, créer un lieu, valoriser le site par une architecture de qualité.

En général, une construction frustre aura tendance à être perçue comme élément parasitant le paysage : pylône radiotéléphonique ; hangar parallélépipédique en tôle, élevage avicole...

Parce qu'ils auront été traités avec une valeur esthétique ajoutée, les bâtiments isolés peuvent être perçus favorablement : certains châteaux d'eau, silos et ouvrages d'art...

⇒ en **interaction**, le bâtiment est perçu en fonction d'un contexte et le projet est analysé en fonction des rapports entretenus avec les constructions à l'entour. Dans ce cas, le projet est apprécié par comparaison avec les autres éléments bâtis, la façon avec laquelle ils sont organisés dans l'espace, le mode d'implantation par rapport au relief etc.

- rapport d'échelle (taille de la construction comparée aux bâtiments voisins)
- rapport de forme (familiarité, différenciation, similitude, ressemblance, identité...)
- rapport de matériaux, de couleur, de texture

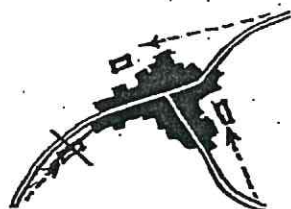


^ Le schéma montre par exemple la difficile juxtaposition entre des maisons et granges anciennes (6 à 7 m de large), les hangars ordinaires (10 à 15 m), les bâtiments d'élevage (20 à 40 m).

Parce que le paysage est fragile et qu'il subit des mutilations fréquentes (la ressource en paysage de qualité n'est pas renouvelable), la contrainte d'insertion dans le paysage doit pas être comprise **non comme un surcoût**, mais comme un **élément du programme d'opération** à part entière.

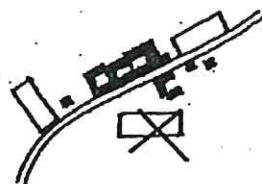
Comme il est impossible de reproduire des constructions anciennes, le choix de l'implantation est essentiel et ne doit pas être simplement déterminé par l'opportunité foncière propre.

Rapport au territoire du village



Il convient d'implanter le bâtiment en fonction de son rapport aux autres parties urbanisées de la commune, en évitant les terrains trop en vue, car un bâtiment viendrait occulter la vue sur le bourg. On disposera donc le bâtiment un peu à l'écart.

Il est demandé, par ailleurs, de respecter les modalités d'implantation par rapport aux voies

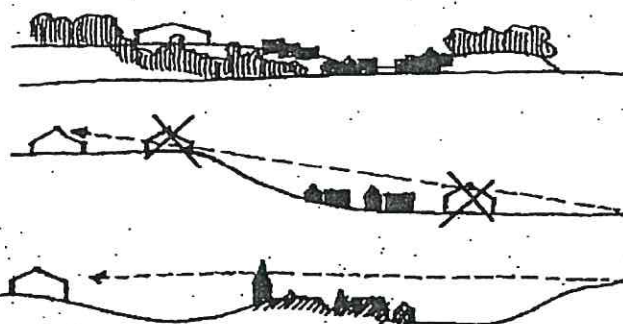


Rapport à la structure du village



Dans un village composé de maison ordinaires et de granges, l'intrusion d'un bâtiment aux formes et aux matériaux très différents est traumatisant pour le paysage bâti de la commune. (Bouquemaison)

Rapport au relief



* dans certains cas, les propositions d'implantation doivent être refusées car ne respectant pas le site du village (ici, bâtiment sur le plateau, village dans le vallon).

* il faut donc analyser l'impact du projet par rapport au paysage existant pour éviter des implantations dévalorisantes, comme, par exemple, devant le village situé dans le vallon, ou juste sur la ligne de crête entre coteau et plateau. (Saisseval) Même sur le plateau, le projet peut s'avérer difficile à admettre

* dans un paysage au relief naturel marqué, il faut analyser le projet depuis tous les points de vues qui permettront de voir ensemble le futur bâtiment et le village, le monument, ou l'élément remarquable existant. (Bouchon)

Rapport aux monuments, aux éléments forts du paysage



^ Dans ce cas, le village est composé à partir de l'axe principal du château. L'implantation d'un premier bâtiment (en noir) était difficile pour le village car disposé devant lui, mais restait acceptable vu depuis le monument. En revanche, le triplement du volume bâti est venu occulter complètement la perspective principale du château et l'axe du village. (Hénencourt)



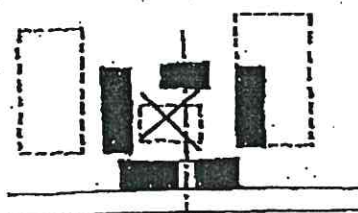
^ Dans cet autre cas, le déplacement du projet depuis la ligne de crête vers une route située plus haut a permis de diminuer très fortement l'impact du projet vis à vis de la grande perspective du château.

La grande façade du bâtiment d'élevage, vu rapidement le long de la route, ne pose aucun problème de paysage, alors qu'elle aurait gâché la promenade en fond de vallée. (Remiencourt).

Le soubassement du bâtiment, en éléments de béton insérés dans la structure en métal, soutient les terres le long de la route



Rapport aux autres bâtiments de l'exploitation



* souvent, un corps de ferme présente une organisation précise, avec une cours de service, une hiérarchie et une composition des fonctions. Plutôt qu'une implantation au milieu de la cour (Moufflers), le respect de l'organisation initiale de la ferme doit être recherchée. Ce qui ne résout pas le problème du rapport d'échelle (taille, matériau, caractère et style architectural) avec les bâtiments existants.

2 le bâtiment

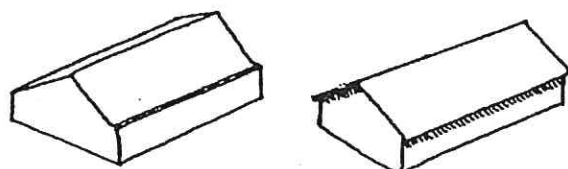
En fonction de son contexte, le bâtiment peut être traité de plusieurs manières différentes et plusieurs principes peuvent améliorer son aspect extérieur :

⇒ les projets souvent rencontrés

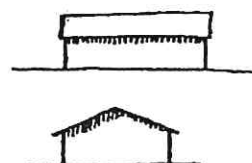


trop souvent, les bâtiments proposés présentent un aspect industriel banalisant et disgracieux, aussi peu valorisant pour le paysage qu'il ne l'est pour l'image de l'agriculture.

⇒ la toiture

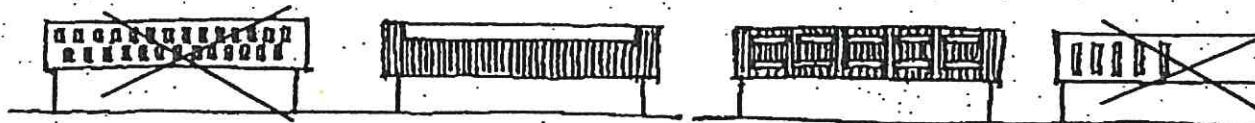


* pour éviter un aspect trop industriel et pour atténuer l'impact de grandes façades, il faut conserver des toits à larges débords, tant sur les pignons que le long des égouts de toit.



la couverture

- **matériau / couleur** : adopter des matériaux susceptibles de se patiner dans le temps : tuiles, plaques en fibro-ciment de couleur naturelle
- **dispositifs d'éclairage**



la mise en place de plaques translucides en couverture contribue également à renforcer le caractère industriel et disgracieux du projet. Il est pour cela nécessaire de

composer les éclairages en bandes horizontales, le long du faîtage par exemple, ou plus bas, en bandes continues ou discontinues.

- ⇒ **le soubassement** : un soubassement, outre qu'il peut servir de soutènement en cas de pente du terrain, renforce le bas des murs et donne une meilleure assise visuelle au projet.
- ⇒ **les parements & les pignons** : scinder les surfaces par des couleurs, des poses, des matériaux différents, exprimer le rythme de la structure porteuse. Ces indications sont particulièrement utiles dans les villages, auprès des voies publiques, pour respecter l'échelle du bâti ancien (granges et maisons).



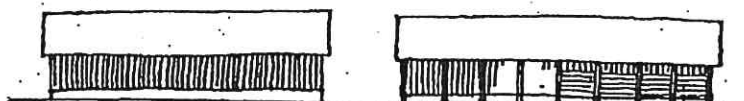
la composition des façades demande une conception destinée à éviter un aspect ingrat, frustré et banal



ainsi, il est possible de distinguer soubassement, parements ordinaires, pignons... sur des volumes simples ou plus élaborés. Le calage des ouvertures sur des lignes de force et de composition est également souhaité.

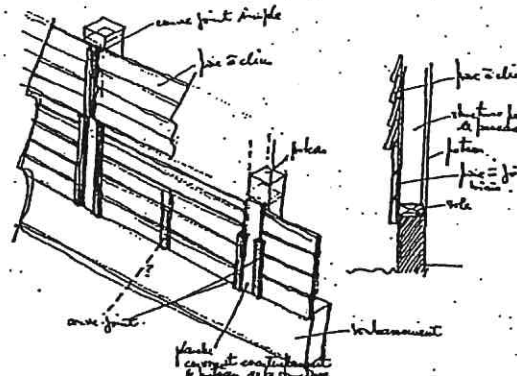


même si elle sont peu employées, d'autres volumétries pourraient être recherchées.



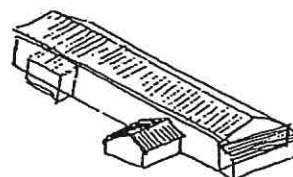
des jeux de pose des éléments de bardage et de vêture permettent d'exprimer un rythme en façade, à l'échelle des bâtiments avoisinants.

L'intégration de menuiseries, châssis translucides, grilles de ventilation est plus aisée.



- ⇒ **les menuiseries** : en contraste avec les parements de couleur neutre, les portes peuvent servir à agrémenter l'aspect du bâtiment par des touches de couleur vive (ocre rouge, vert, bleu...).

- ⇒ **les extensions et volumes annexes** : par rapport au volume principal d'un bâtiment, les extensions ou autres parties du programme (stockage, laiterie, fumière, appentis, silos, réservoirs etc.) peuvent être traités comme des volumes rapportés qui enrichissent parfois l'aspect de l'installation.



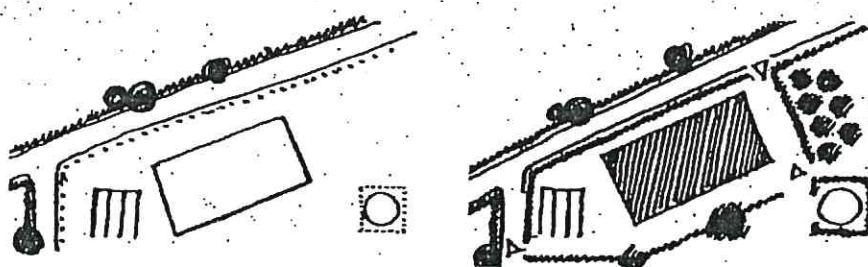
3 les abords

Les fermes étaient autrefois toujours accompagnées de plantations : vergers, haies, courtils, arbres de rapport, arbres d'ombrages...

Le Code de l'Urbanisme prévoit que des plantations peuvent être demandées à titre de mesures compensatoires pour faciliter l'insertion paysagère dans le contexte ou pour atténuer l'impact d'une construction disgracieuse ; toutefois, les plantations prévues aux projets ne sont généralement jamais réalisées, ce qui conduira à juger des projets autrement...

Les plantations nouvelles aux abords des projets neufs sont pourtant nécessaires :

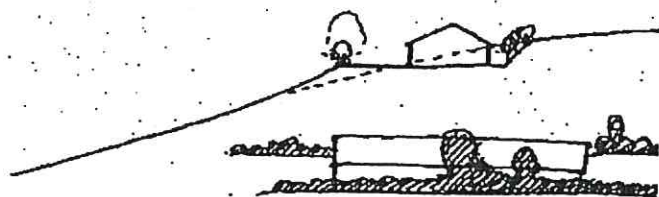
- ⇒ **les haies**, pour relier des éléments du programme, délimiter des usages, composer les éléments entre eux (marquer l'entrée de la parcelle, associer la pâture aux constructions, protéger le bassin d'eau ...), enserrer les zones de stockage, les dépôts de matériels, etc.



↑ les plantations offrent une image valorisante de l'agriculture car, outre la production, elles marquent un souci d'embellissement et d'aménagement valorisant du territoire.

Dans cet exemple, les haies, les arbres et le verger composent et relient les différents éléments entre eux, les replacent dans la structure du paysage (champs, pâtures limitées par des haies...).

- ⇒ **les bosquets**, pour rompre la continuité et la longueur d'un bâtiment,
- ⇒ **les écrans végétaux**, pour stabiliser les talus (comme les haies), ou éviter parfois les effets du vent dans les secteurs trop violents. Bien disposés, des écrans végétaux peuvent servir à diriger les courants du vent et à augmenter la ventilation des installations.



↑ vue en coupe et élévation sur un bâtiment intégré à une pente forte d'un coteau. Buts recherchés du projet de plantation : stabilisation des déblais et remblais, accompagnement végétal, atténuation de la masse et de la longueur... Toutefois, souvent, les plantations ne sont pas réalisées. (Long sur Somme)

DANS LE BOURG

