

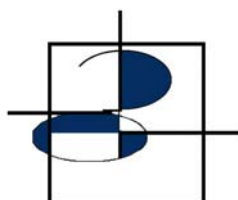
DEPARTEMENT DE LA SOMME

Commune de GENTELLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.0

REGLEMENT



Céline BOUDARD CAPON Urbaniste Architecte DPLG

1 Ter rue de Verdun - BP 243 - F- 27 002 Evreux CX
Tél – Fax : 02.32.38.01.96 - Email : celine.boudard-caupon@wanadoo.fr

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en IV Titres :

- TITRE I : Dispositions générales.
- TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbanisables.
- TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles.
- TITRE IV / A1: Annexes Paysagères
- TITRE IV / A2: Annexes : Murs de clôtures à Préserver

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- Lecture du Titre I.
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain.
Vous y trouverez les règles qui s'appliquent à votre terrain.
- Consultation des renvois.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **GENTELLES** Département de LA SOMME, code INSEE : 376.

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

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

2.1 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n° 3 et 4;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;
- l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme relatif au Permis de démolir.

2.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment :

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R111.2, R111.3.1, R111.3.2, R111.4, R111.14.2, R111.15 et R111.21 du Code de l'Urbanisme.
- le Schéma Communal Directeur d'Assainissement.

ARTICLE 3 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS

La participation des constructeurs et lotisseurs aux équipements publics est régie par les articles L 332.6 à L 332.16 du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas où cela s'avère nécessaire, seront demandés au constructeur :

- 3.1 - Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs, notamment celles prévues à l'article R 332.15 du Code de l'Urbanisme.
- 3.2 - Les participations prévues aux articles L 332.11 et 332.12, et la participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L 332.11.1.
- 3.3 - La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L 35.4 du Code de la Santé Publique.

- 3.4 - Le financement des branchements.
- 3.5 - Des contributions demandées pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, notamment des services de distribution d'électricité, de gaz, d'eau et d'énergie calorifique.
- 3.6- Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001.

Ces dispositions s'appliquent aux lotisseurs qui de plus, peuvent avoir à leur charge :

- 3.7 - Les équipements propres aux lotissements susceptibles d'être ultérieurement classés dans la voirie et les réseaux publics.
- 3.8 - Les aménagements des terrains et réseaux appartenant au Domaine Public (ou devant y être inclus) qui résulteront de la réalisation du lotissement et notamment la mise à la cote définitive des terrains qui seront cédés nus et dégagés.
 - L'installation en souterrain des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution.
- 3.9 - Une participation forfaitaire représentative de la Taxe Locale d'Equipeement et des contributions énumérées dans les paragraphes 3.1.1 et 3.1.3 ci-dessus, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs.

L'ensemble de ces dispositions peut être appelé à modification dans le cadre des textes d'application de la loi du 13 Décembre 2000 dite loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et de la loi Urbanisme Habitat et modificatif.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- 4.1 - Plan de zonage :

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation future (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques, plan de zonage.

Sur ces plans figurent également les espaces boisés classés, et les espaces classés à Boiser par ce Plan Local d'Urbanisme ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

Ces zones définies se voient appliquer les dispositions du titre II du présent règlement :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage et identifiés par un numéro d'opération.
- les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds .
- les espaces destinés à être reboisés, repérés au plan par une trame orthogonale de ronds parsemés de points en leurs centres et entre eux.

- 4.2 - Règlement :

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones est défini en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

Nature de l'occupation du sol :

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Conditions de l'occupation du sol :

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains dans le cas d'absence de réseaux d'assainissement collectif sinon disparition de cet article
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur, Toitures, Clôtures
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés.

Possibilités maximales d'occupation du sol :

- Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.)

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

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

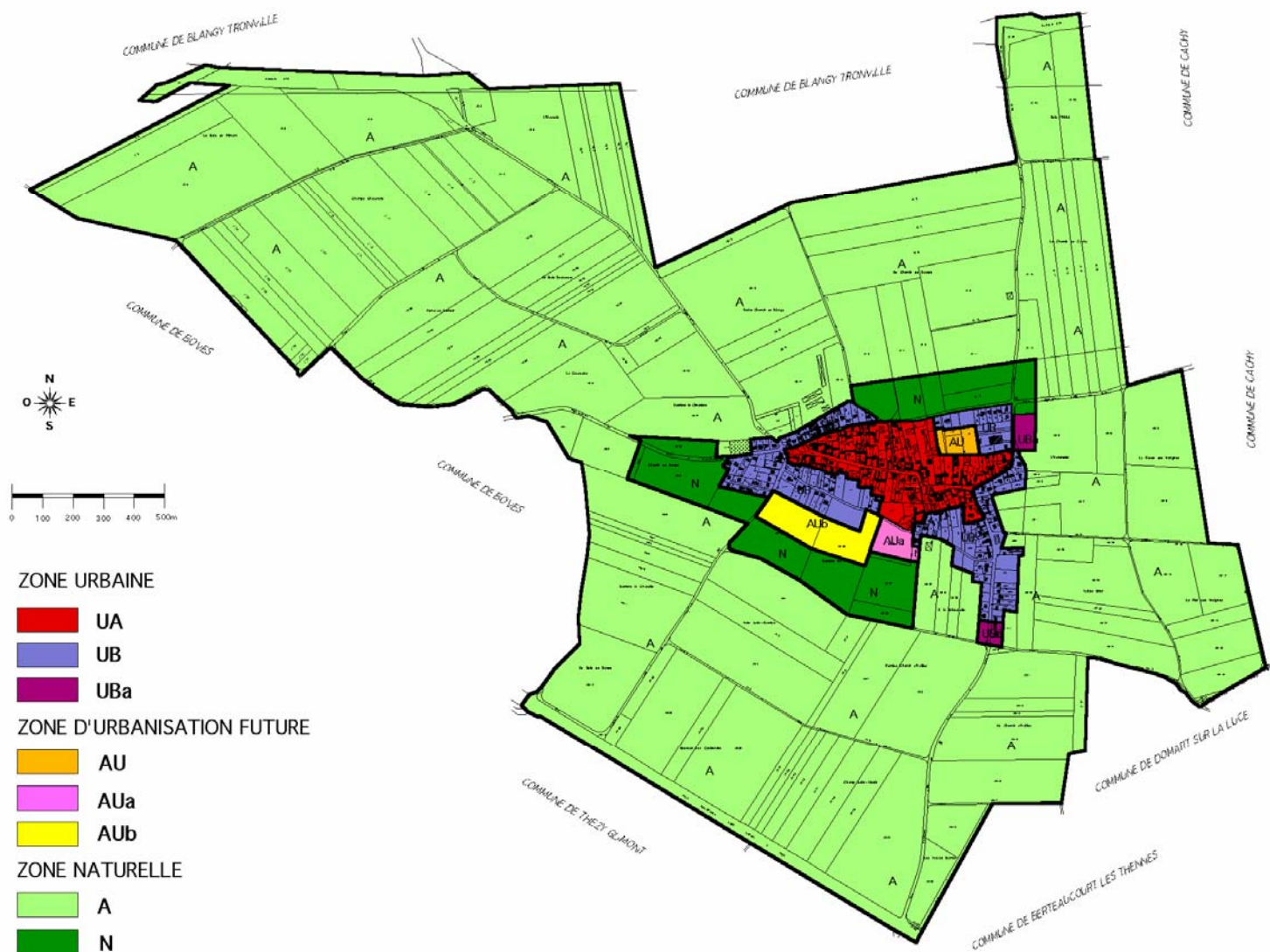
Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zones doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

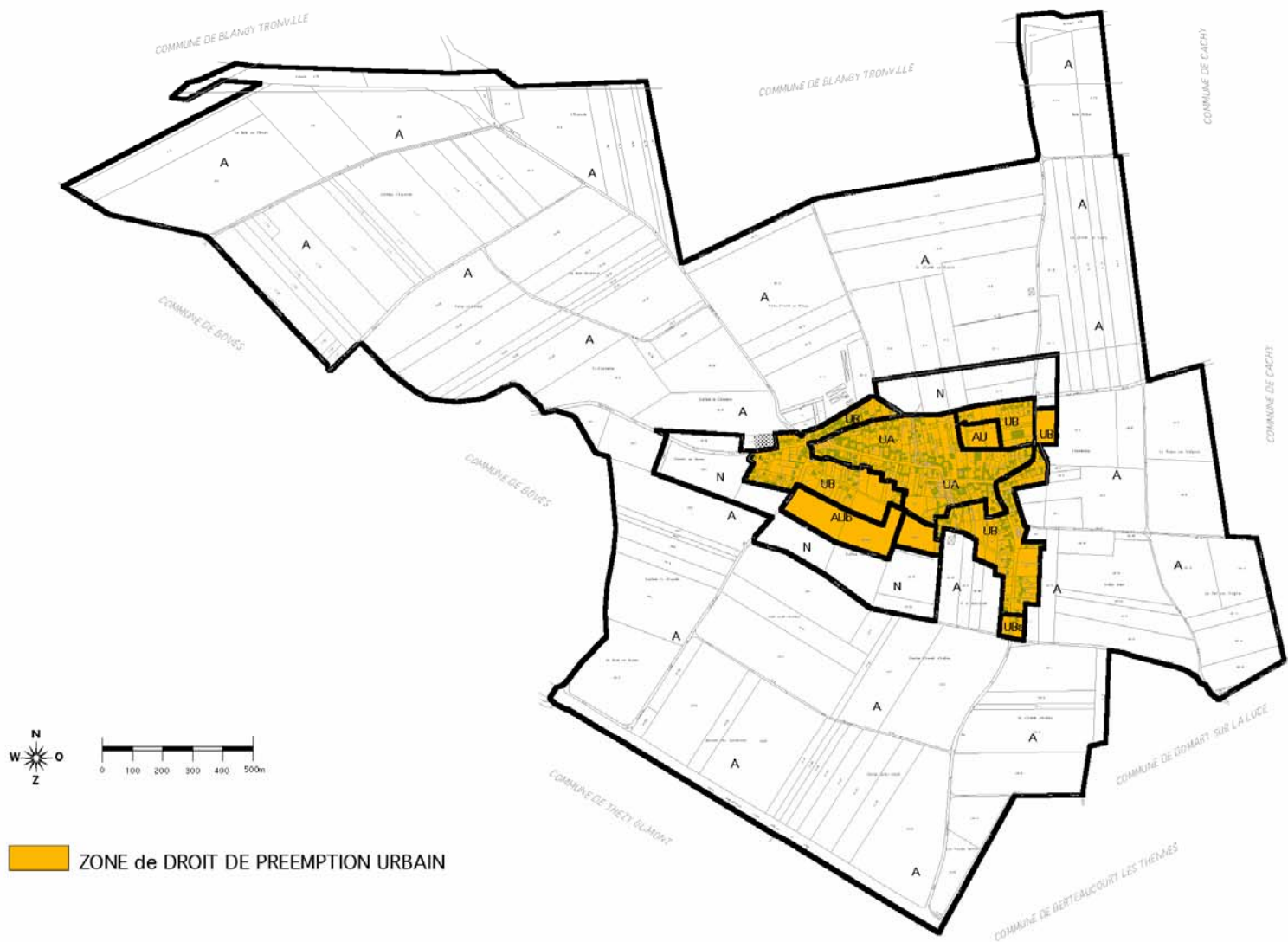
ARTICLE 6 - RAPPEL DE PROCEDURES

- 6.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L. 441.2 du Code de l'Urbanisme)
- 6.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 6.3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 6.4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés.
- 6.5 - Dans les zones UA, UB, et les secteurs qu'elles comprennent, les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir).

PLAN DE ZONAGE



PLAN DE DPU (Droit de Préemption Urbain)



ZONE UA

PLAN DE LA ZONE UA



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

La zone UA est une zone urbaine à caractère central d'habitat. Elle correspond au développement ancien de l'urbanisation qu'il est prévu de conforter et de préserver dans leurs caractéristiques, qualités et morphologies.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement , la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir .
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 – Les nouvelles exploitations agricoles d'élevages

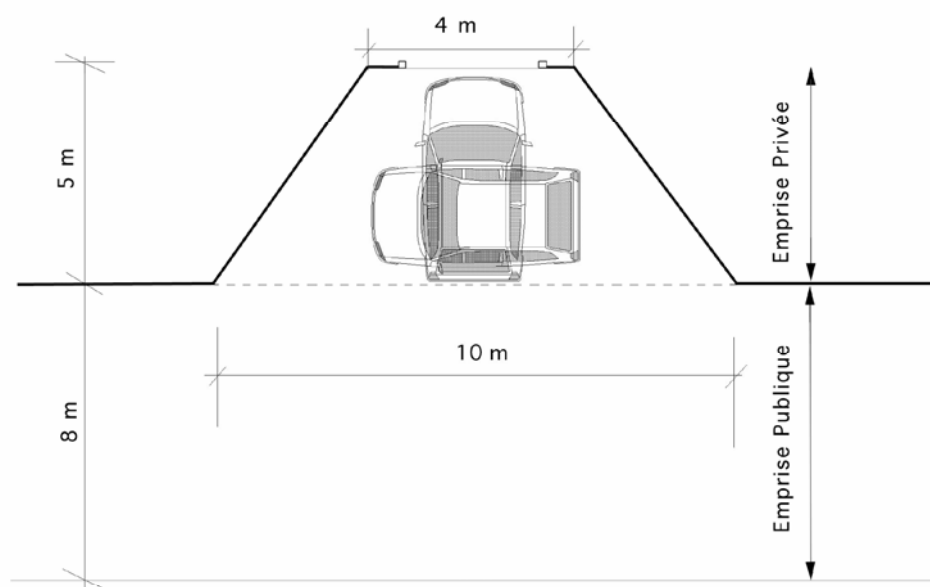
ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Rappels :
 - 2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
 - 2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
 - 2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation, ainsi que la démolition des murs de clôtures. Les clôtures et alignements de murs à préserver, sont recensés aux plans de zonage 2.1 et 2.2 et énumérés en annexe du règlement.
- 2.2 - Constructions autorisées sous conditions:
 - 2.2.1 - Dans le secteur à risque d'effondrement (confer plan annexe n°4.0), les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sol soit réalisée par le pétitionnaire.
 - 2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UA11.1 au 1er alinéa.
 - 2.2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article 11, la reconstruction devra présenter des améliorations, mêmes partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article.
 - 2.2.4 - Les bâtiments à usage agricole dans la mesure où ils viennent en extension d'une exploitation agricole existante ou d'un bâtiment agricole existant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies nouvelles et sur le long du CD 168, en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum. En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement devra permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

Schéma Explicatif , vue en plan :



Dans le cas où la construction existante est située à - de 5 mètres de l'assiette de la voie, des adaptations à cette règle pourront être acceptées, dès lors que celles-ci améliorent la visibilité et la sécurité des véhicules.

3.1 - Accès :

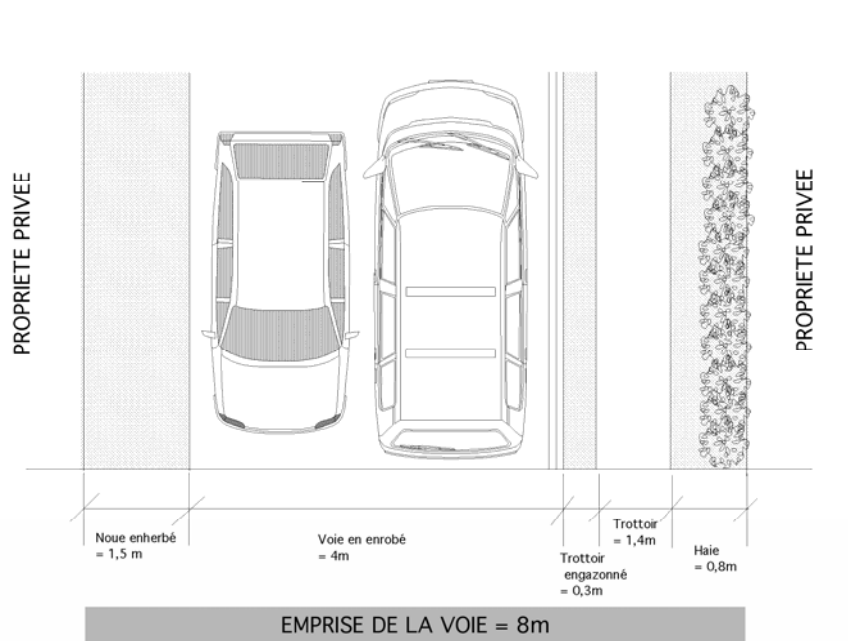
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie...).

3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne peut être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert deux lots.

Schéma explicatif, vue en plan :



ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et le cas échéant, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

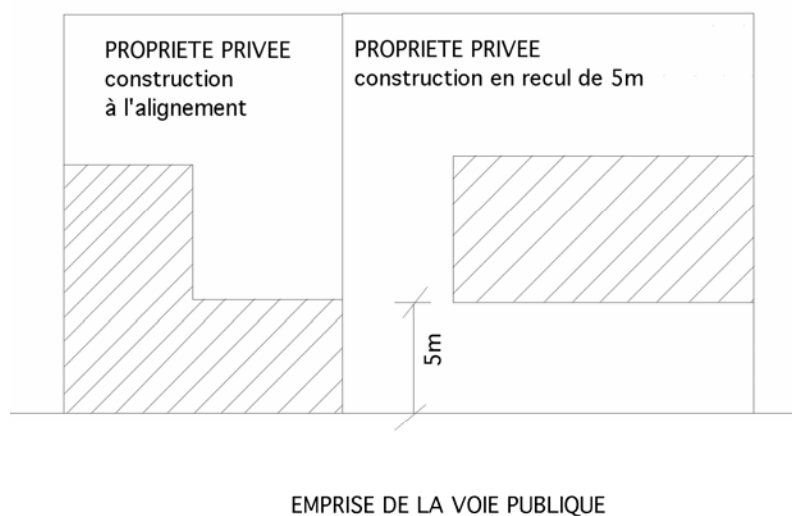
Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe sous la voirie desservant la propriété.

Les terrains non desservis par l'assainissement collectif doivent avoir une surface suffisante pour assurer l'assainissement individuel de la parcelle au regard de son usage, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer .

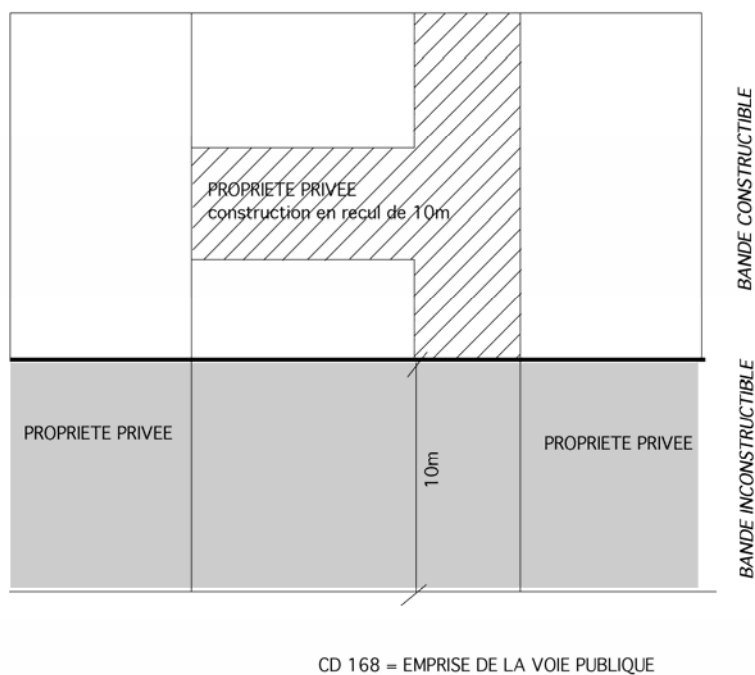
Schéma explicatif, vue en plan :



Dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, cette règle n'est pas applicable.

Le long du CD 168 (rue Victor Hugo), pour les constructions nouvelles, elles sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres entre la limite de l'emprise de la voie publique et le point le plus rapproché de la construction à l'emprise de la voie publique.

Schéma explicatif, vue en plan :

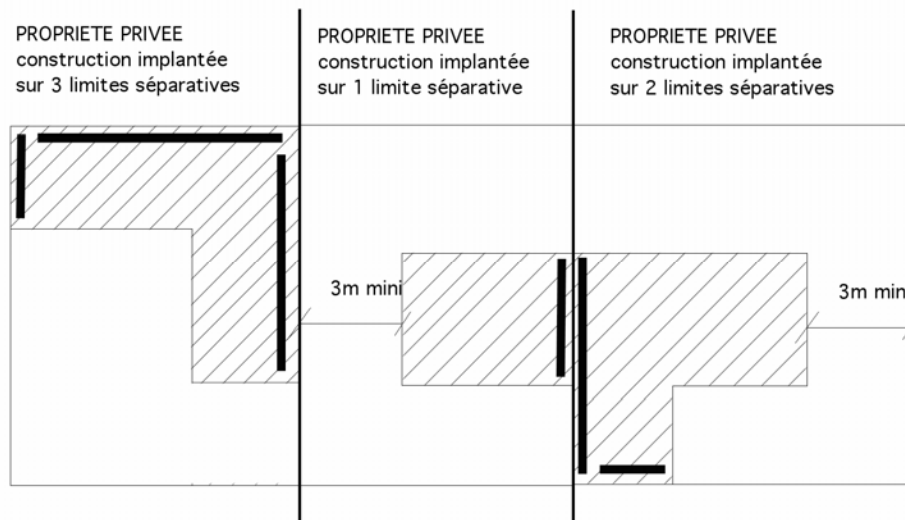


Dans le cas d'extensions de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, cette règle n'est pas applicable.

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont implantées au minimum sur une des limites séparatives et au maximum sur trois des limites séparatives de la parcelle, lorsqu'elle ne jouxte pas la limite de séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



Dans le cas où la longueur de la parcelle donnant sur la rue excède 30 mètres, la construction peut déroger à la règle ci dessus et être implantée en recul de toutes les limites séparatives avec une distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée qui doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

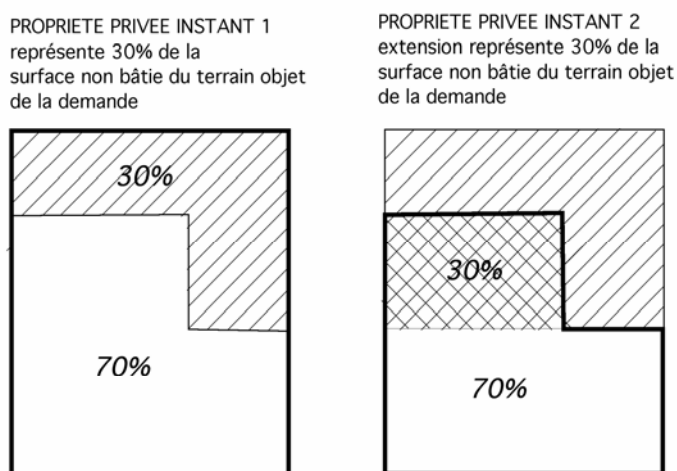
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

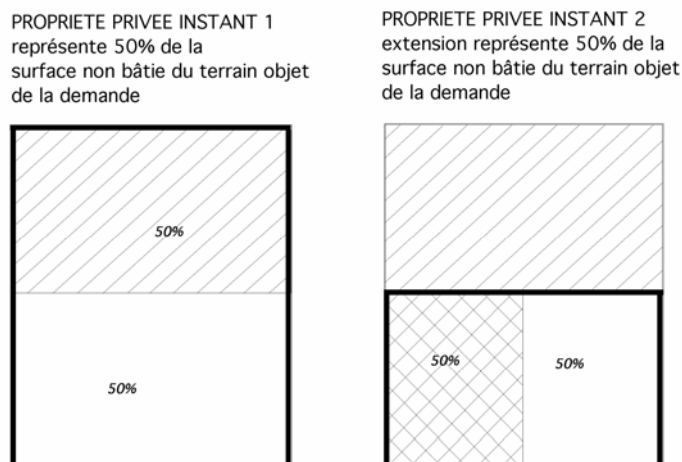
L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface non bâtie du terrain objet de la demande .

Schéma explicatif, vue en plan :



Pour les autres activités, cette emprise est portée à 50% de la surface non bâtie du terrain objet de la demande.

Schéma explicatif, vue en plan :

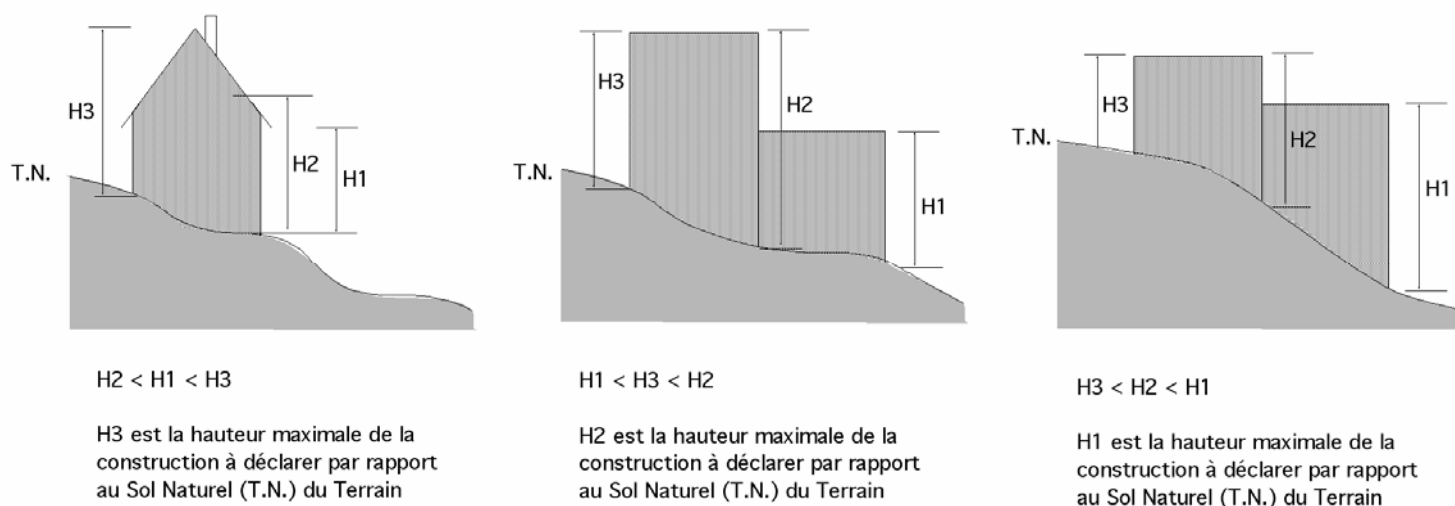


ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation hors tout ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain initial. Pour les autres constructions nouvelles, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres par rapport au terrain initial.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

- 11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent être réalisés à partir d'appareillages de briques rouges, de bois ou, dans le cas d'utilisation d'autres matériaux, faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Les constructions et les architectures pastiches, non régionales, non vernaculaires (chalet savoyard, maison Bretonne, mûs de Provence...) sont interdites .
- 11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (Article L 421.2). Les caves enterrées et le stationnement automobile en sous-sol sont autorisés à condition que l'accès au sous-sol se fasse par un pignon.
- 11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 -Toitures :

Les toitures du bâtiment principal à usage d'habitation sont soit à deux ou quatre pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante.

11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles.
- ou en tuiles de terre cuite, mécanique, de teinte rouge à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles.
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- La pente des toitures sera supérieure à 35°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas elle peut être reproduite.
- Les toitures seront débordantes sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

11.2.2 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article UA 11.1, seront implantées au sol.**11.2.3 - Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements à vocation publique, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre.****11.2.4 - Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins ...) doivent cependant être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.****11.3 - Clôtures, Murs :**

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

- 11.3.1 - Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article UA 11.1.1. ou les clôtures mixtes : minérales et végétales et les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.
Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques, formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable.

Les clôtures de claustras de bois posés sur poteaux de Bois sont autorisées.

- 11.3.2 - Les clôtures minérales qui ne répondent pas à la définition de l'article UA 11.3.1 doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la

construction édifiée sur la parcelle, ou des teintes sombres. Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peint sont interdits. Les murs de clôtures en parpaing enduit sont autorisés pour les murs bahuts avec une hauteur maximale de 60 cm.

11.3.3 - Clôtures sur propriétés voisines :

Les clôtures sur propriétés voisines si elles sont minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle.

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.4 - Vérandas :

Elles doivent respecter les termes de l'article UA11.1

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers dès lors qu'elles sont visibles du domaine public.

11.5 - Abris de jardin :

Ils doivent respecter les termes de l'article UA11.1.

La hauteur est de 3,5 mètres au faîtage. La surface maximale est de 20 m². L'article UA 7 ne s'applique pas à ces constructions.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations individuelles :

- 1 place pour 60 M² de SHON avec un Minimum de : 2 places

- en habitations collectives :

- pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
- pour les habitations de moins de 5 pièces principales (T3, T4) : 2 places
- pour les habitations de plus de 4 pièces principales (T5 et +) : 3 places

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :

selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété. Pour les constructions à usage d'activité la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 20% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 500 m² d'espaces verts,
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m² d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article UA 11.1

13.2 - Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public; cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA 13.1.1 et UA 13.1.2.

13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA 11.1.

Les dispositions minimales de plantations consistent à :

- plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement
- plantation d'une couverture végétale arbustes ou plantes couvrantes sur un côté au minimum de la place de stationnement.

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.

ZONE UB

PLAN DE LA ZONE UB



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine à caractère d'habitat résidentiel récent. Elle correspond au développement récent en périphérie du bourg ancien.

Le sous secteur UBa, est une zone d'habitat récent où les caractéristiques des constructions sont plus restrictives afin de préserver la perception de l'entrée de bourg Nord-Est, l'entrée de bourg Sud-Est et la perception des calvaires.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Pour les secteurs UB et UBa :

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement , la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 - Les bâtiments à usage industriel.
- 1.7 – Les nouvelles exploitations agricoles à usage d'élevage

Pour le secteur UBa :

- 1.7 – Les bâtiments à usage agricole et commercial.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Rappels :

Pour les secteurs UB et UBa

- 2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation, ainsi que la démolition des murs de clôtures. Les clôtures et alignements des murs à préserver, sont recensés aux plans de zonage 2.1 et 2.2 et énumérés en annexe du règlement.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions:Pour les secteurs UB et UBa

- 2.2.1 - Dans le secteur à risque d'effondrement (confer plan annexe n°4.0), les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sol soit réalisée par le pétitionnaire.
- 2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UB11.1 au 1er alinéa.
- 2.2.3 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 13 pourront leur être appliquées.
- 2.2.4 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article 11, la reconstruction devra présenter des améliorations, mêmes partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article .

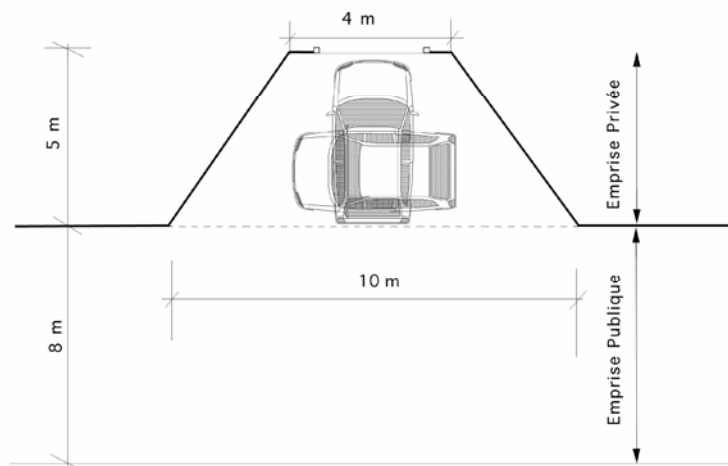
Pour le secteur UB

- 2.2.5 – Les bâtiments à usage agricole dans la mesure où ils viennent en extension d'une exploitation agricole existante ou d'un bâtiment agricole existant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**Pour les secteurs UB et UBa

Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies nouvelles et sur le long du CD 168, en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement devra permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

Dans le cas où la construction existante est située à - de 5 mètres de l'assiette de la voie, des adaptations à cette règle pourront être acceptées, dès lors que celles-ci améliorent la visibilité et la sécurité des véhicules

3.1 - Accès :

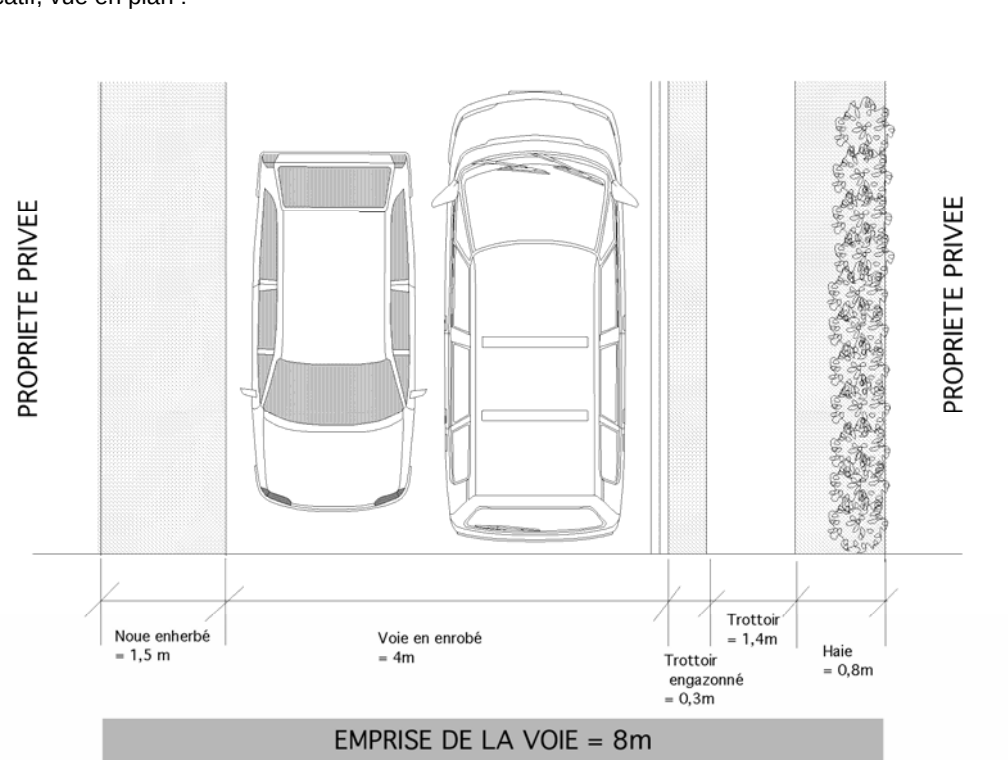
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie....).

3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

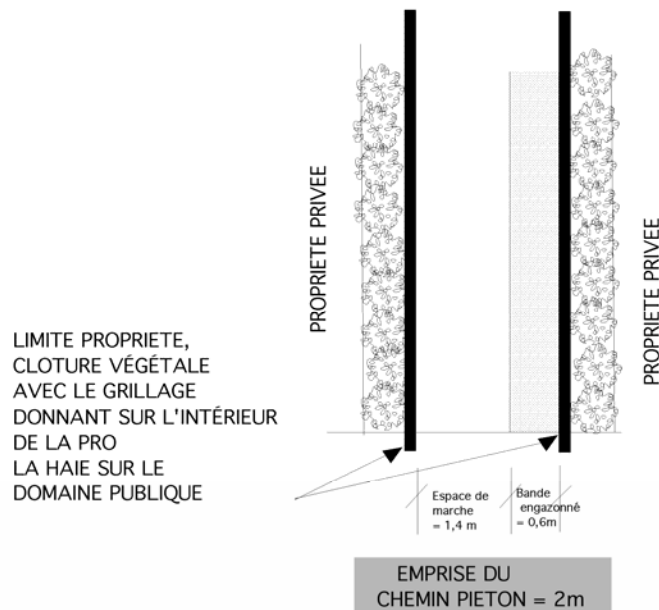
La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne peut être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert deux lots.

Schéma explicatif, vue en plan :



Les chemins et sentes piétonnes inscrites au plan N° 1.3, orientations particulières en dehors des espaces verts collectifs auront une emprise de 2 mètres minimum afin de permettre une bande utilisable de 1m40 et d'une bordure engazonnée de 0,60m.

Schéma explicatif vue en plan :



ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les secteurs UB et UBa

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et le cas échéant, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

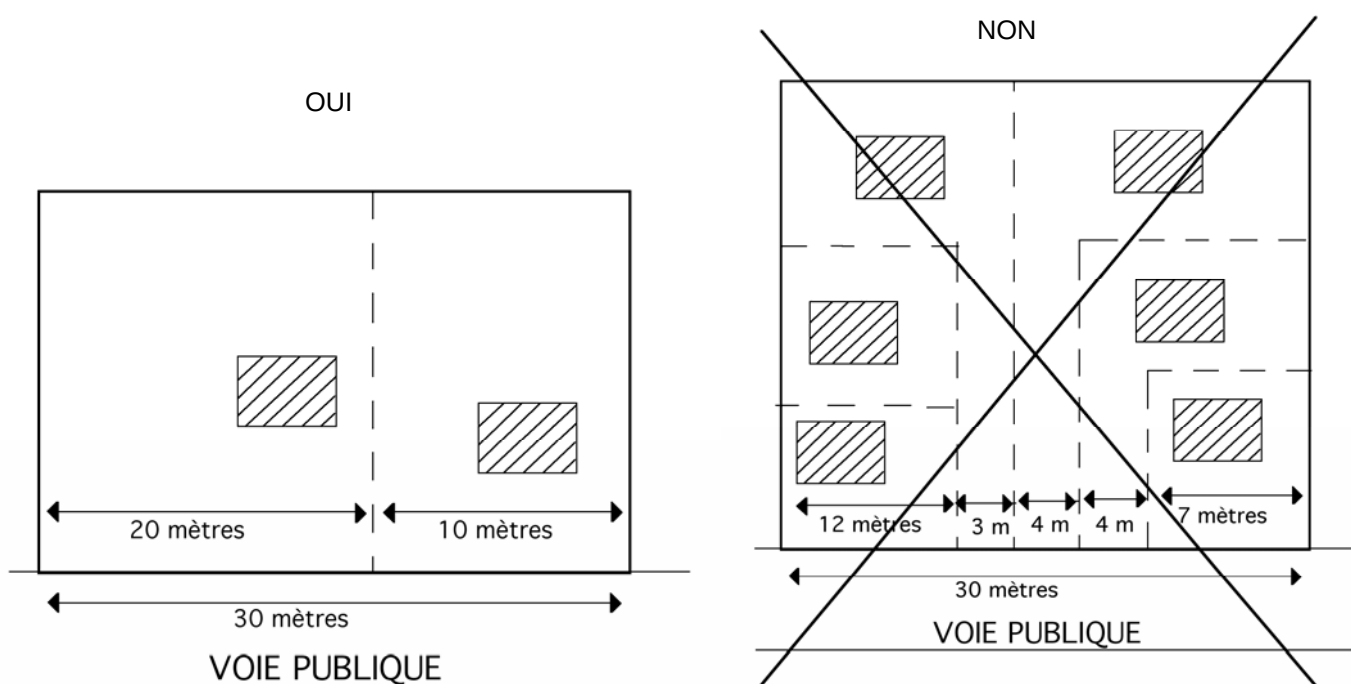
Pour les secteurs UB et UBa

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe sous la voirie desservant la propriété.

Les terrains non desservis par l'assainissement collectif devront avoir une surface suffisante pour assurer l'assainissement individuel de la parcelle au regard de son usage, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les terrains faisant l'objet d'une division ne sont constructibles que si la limite entre la voie publique et la propriété a une longueur au moins égale à 10 mètres.

Schémas explicatifs, vues en plan :

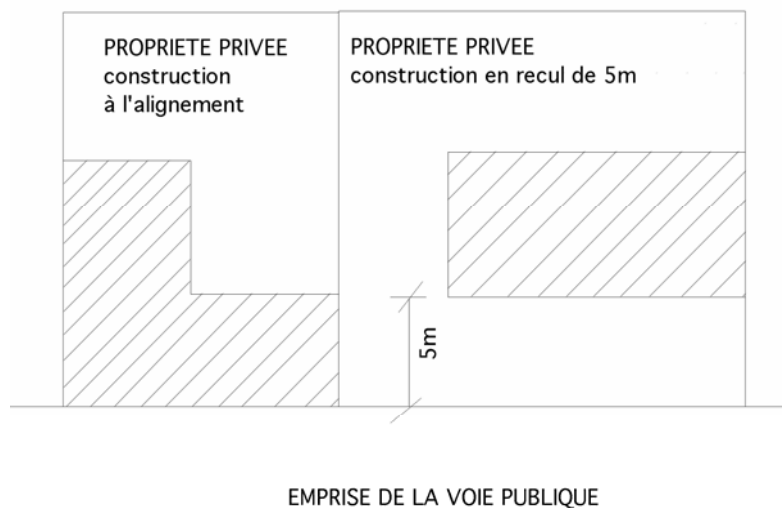


ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour le secteur UB

Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

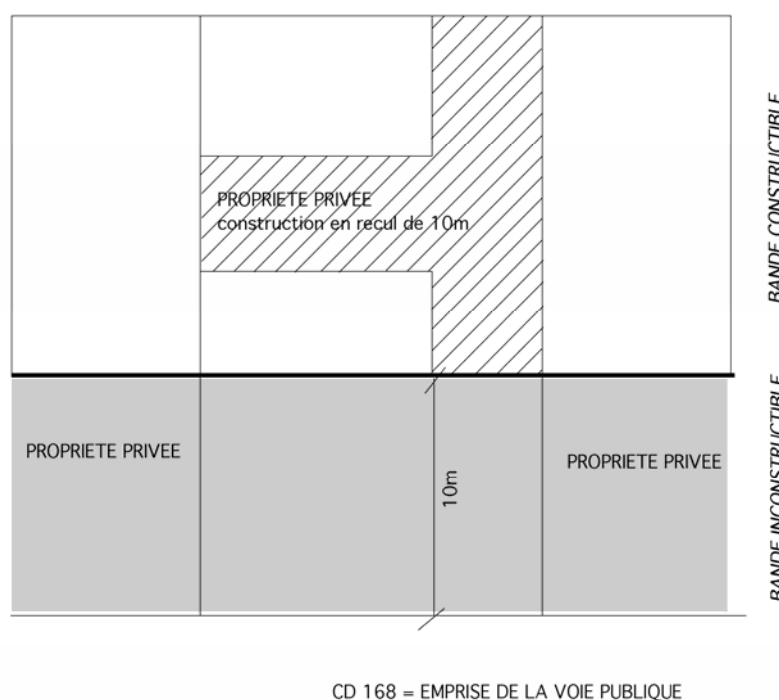
Schéma explicatif, vue en plan :



Dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, cette règle n'est pas applicable.

Le long du CD 168 (rue Victor Hugo), pour les constructions nouvelles, elles seront implantées avec un recul minimum de 10 mètres entre la limite de l'emprise de la voie publique et le point le plus rapproché de la construction à l'emprise de la voie publique.

Schéma explicatif, vue en plan :

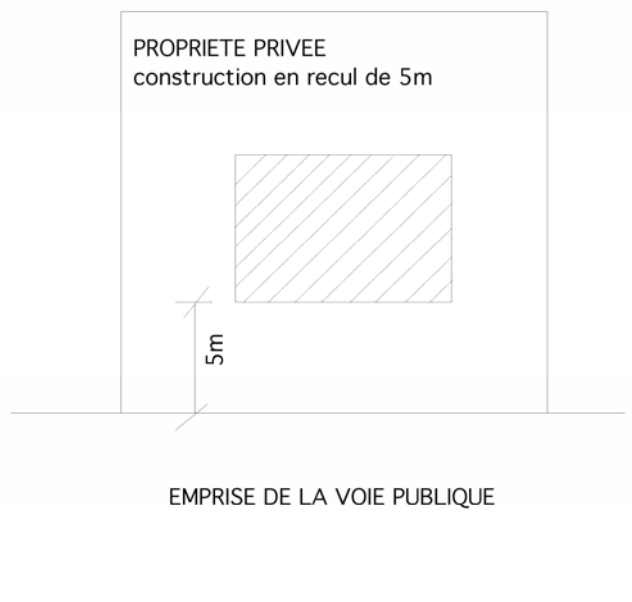


Dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, cette règle n'est pas applicable.

Pour le secteur UBa

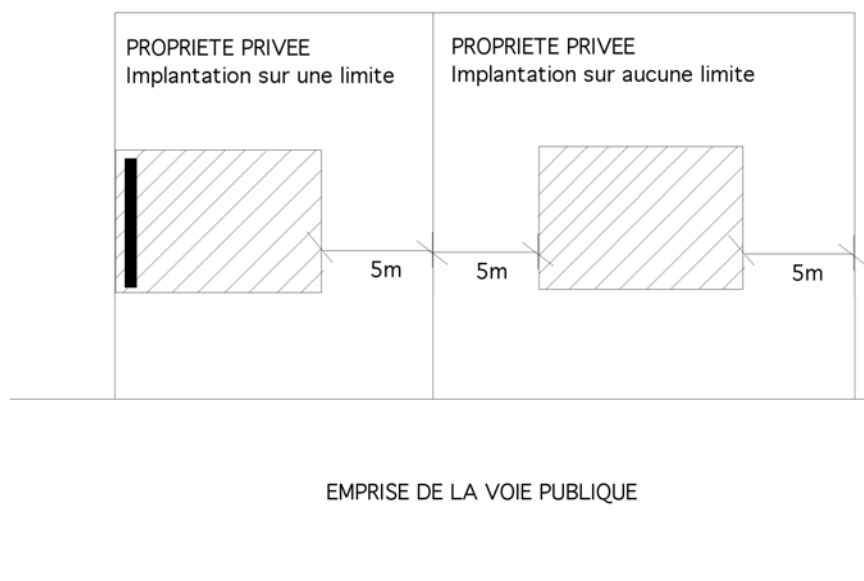
Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Schéma explicatif, vue en plan

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Pour les secteurs UB et UBa

Les constructions nouvelles à usage d'habitation seront implantées sur une des limites séparatives, lorsqu'elle ne jouxte pas la limite de séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$) sans être inférieur à 5 mètres.

Schéma explicatif , vue en plan :



ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETEPour les secteurs UB et UBa

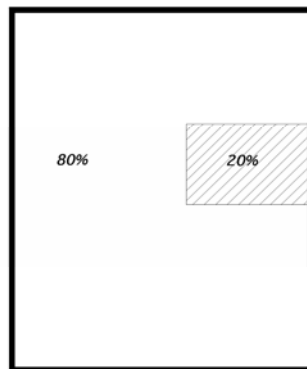
Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOLPour les secteurs UB et UBa

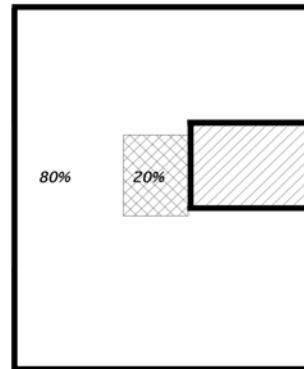
L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ou des extensions ne peut excéder 20% de la surface non bâtie du terrain objet de la demande.

Schéma explicatif, vue en plan :

PROPRIETE PRIVEE INSTANT 1
représente 20% de la
surface non bâtie du terrain objet
de la demande



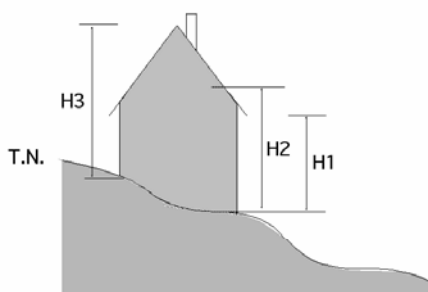
PROPRIETE PRIVEE INSTANT 2
extension représente 20% de la
surface non bâtie du terrain objet
de la demande

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Pour les secteurs UB et UBa

La hauteur des constructions nouvelles à usage **d'habitation hors tout** ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain initial.

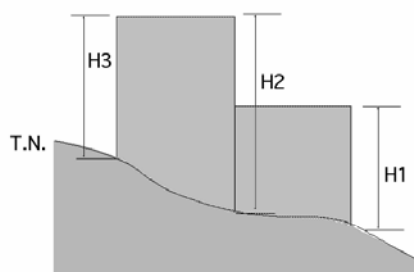
La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



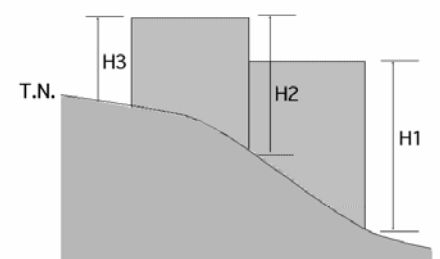
$$H2 < H1 < H3$$

H3 est la hauteur maximale de la
construction à déclarer par rapport
au Sol Naturel (T.N.) du Terrain



$$H1 < H3 < H2$$

H2 est la hauteur maximale de la
construction à déclarer par rapport
au Sol Naturel (T.N.) du Terrain



$$H3 < H2 < H1$$

H1 est la hauteur maximale de la
construction à déclarer par rapport
au Sol Naturel (T.N.) du Terrain

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURESPour le secteurs UB

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article UB 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages; Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

- 11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Les constructions et les architectures pastiches, non régionales, non vernaculaires (chalet savoyard, maison Bretonne, mäs de Provence...) sont interdites.

Les matériaux de revêtement à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes sont :

- 1 - Les enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée ou d'aspect identique, les matériaux minéraux et en général les matériaux naturels et leurs ersatz.
 - Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
- 2 - Les essentages ou vêtements de briques, de bois lasurés ou peints.

- 11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (Article L 421.2).

- 11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 - Toitures :

Les toitures du bâtiment principal à usage d'habitation sont soit à deux ou plusieurs pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées à raison de 50% de la longueur totale de la toiture.

- 11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles.
- ou en tuiles de terre cuite, plate ou mécanique de teinte rouge ou aspect similaire de tuile .
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- La pente des toitures sera supérieure à 30°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas elle peut être reproduite.
- Les toitures seront débordantes sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

- 11.2.2 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article 11.1, seront implantées au sol.

- 11.2.3 - Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements à vocation publique, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre.

- 11.2.4 - Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins ...) sont à pente de toiture libre, ils seront cependant en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.

11.3 - Clôtures, Murs :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

- 11.3.1 - Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article UB 11.1.1. ou les clôtures mixtes : minérales et végétales et les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.
Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques, formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable.

Les clôtures de claustras de bois posés sur poteaux de Bois sont autorisées.

- 11.3.2 - Les clôtures minérales qui ne répondent pas à la définition de l'article UB 11.3.1 doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle, ou des teintes sombres. Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peint sont interdits. Les murs de clôtures en parpaing enduit sont autorisés pour les murs bahuts avec une hauteur maximale de 60 cm.

- 11.3.3 - Clôtures sur propriétés voisines :

Les clôtures sur propriétés voisines si elles sont minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle.

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives telles que décrites à l'annexe paysagère.

- 11.3.4 – Clôtures sur les chemins piétons inscrits au Plan PADD orientations particulières N°1.3 :

Les clôtures seront entièrement végétales. Elles pourront être doublées d'un grillage. Dans le cas du doublement de la haie par le grillage, le grillage donnera sur l'intérieur de la propriété et la haie donnera sur le chemin piéton.

11.4 - Vérandas :

Elles doivent respecter les termes de l'article UB 11.1

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront constituées de produits verriers ou similaires.

11.5 - Abris de jardin :

Ils doivent respecter les termes de l'article UB 11.1.

La hauteur est de 3,5 mètres au faîtage. La surface maximale est de 20 m2. L'article 7 ne s'applique pas à ces constructions.

Pour le secteur UBa

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages; Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

- 11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes Les constructions et les architectures pastiches, non régionales, non vernaculaires (chalet savoyard, maison Bretonne, mûs de Provence...) sont interdites.
Les matériaux de revêtement à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes sont :

- 1 - Les enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée ou d'aspect identique, les matériaux minéraux et en général les matériaux naturels et leurs ersatz.
 - Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
- 2 - Les essentages ou vêtements de briques, de bois lasurés ou peints.
- 3 - Sur l'entrée de Bourg Nord-Est : les Façades Est et Nord des constructions et sur l'entrée de Bourg Sud Est : les façades Sud et Ouest doivent être traitées avec :
 - un habillage de brique rouge et sombre
 - un essentage de clins de bois lazuré couleur bois ou laissé naturel

11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (Article L 421.2).

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 - Toitures :

Les toitures du bâtiment principal à usage d'habitation sont soit à deux ou quatre pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante.

11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- en tuiles de terre cuite, plate ou mécanique de teinte rouge .
- La pente des toitures sera supérieure à 30°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas elle peut être reproduite.
- Les toitures seront débordantes sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

11.2.2 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article UB 11.1 secteur UBa, seront implantées au sol.

11.2.4 - Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins ...) sont à pente de toiture libre,

11.3 - Clôtures, Murs :

Les seules clôtures autorisées sont des clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.4 - Vérandas :

Elles doivent respecter les termes de l'article UB 11.1 secteur UBa

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers dès lors qu'elles sont visibles du domaine public.

11.5 - Abris de jardin :

Ils doivent respecter les termes de l'article UB 11.1 secteur UBa. Le seul matériau autorisé est le bois

La hauteur est de 3,5 mètres au faîtage. La surface maximale est de 20 m². L'article 7 ne s'applique pas à ces constructions.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les secteurs UB et UBa

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations individuelles :

- 1 place pour 60 M² de SHON avec un Minimum de :

2 places

- en habitations collectives :

- pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
- pour les habitations de moins de 5 pièces principales (T3, T4) : 2 places
- pour les habitations de plus de 4 pièces principales (T5 et +) : 3 places

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les secteurs UB et UBa

13.1- Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 60% de la surface de la propriété. Pour les constructions à usage d'activité la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 40% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m2 d'espaces verts,
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'2 arbustes pour 100 m2 d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article UB 11.1

13.2 - Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public; cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UB 13.1.1 et UB 13.1.2.

13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UB 11.1.

Les dispositions minimales de plantations consistent à :

- plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement
- plantation d'une couverture végétale arbustes ou plantes couvrantes sur un côté au minimum de la place de stationnement.

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes Paysagères.

Pour le secteur UBa :

Entrée de bourg Nord-Est : La clôture végétale sur la limite Est de la parcelle comportera 1 arbre de haute tige pour 15 mètres linéaires de clôtures.

Entrée de bourg Sud-Est : La clôture végétale sur la limite Sud comportera 1 arbre de haute tige pour 15 mètres linéaires de clôtures.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les secteurs UB et UBa

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.

ZONE AU

PLAN DE LA ZONE AU



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU :

La zone AU stricte est une zone destinée à être urbanisée ultérieurement.

L'urbanisation ne sera engagée que dès lors qu'un plan d'aménagement d'ensemble aura été élaboré, autorisé et après modification du PLU.

La zone AU est une zone d'extension du centre bourg à caractère central d'habitat.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement , la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir .
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 – Les exploitations agricoles.

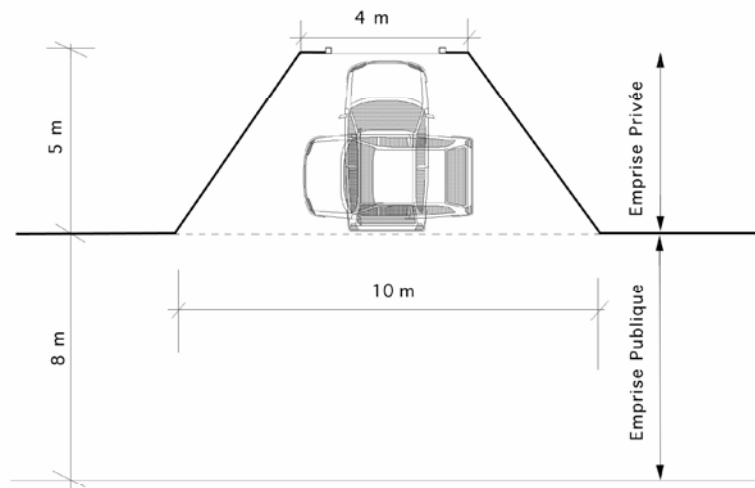
ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Rappels :
 - 2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
 - 2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.2 - Constructions autorisées sous conditions:
 - 2.2.1 - Dans le secteur à risque d'effondrement (confer plan annexe n°4.0), les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sol soit réalisée par le pétitionnaire.
 - 2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article AU 11.1 au 1er alinéa.
 - 2.2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article 11, la reconstruction devra présenter des améliorations, mêmes partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article .

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies nouvelles en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum . Schéma explicatif, vue en plan :



3.1 - Accès :

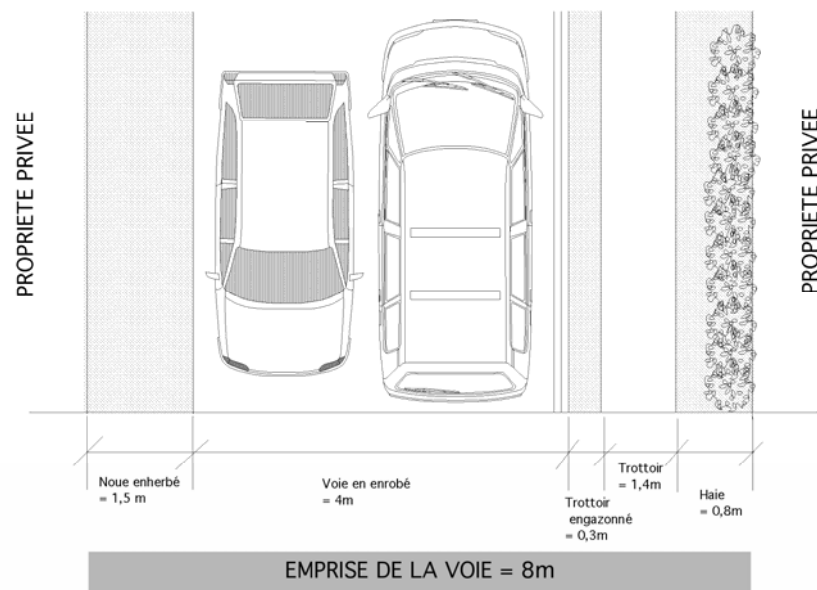
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie....).

3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne peut être inférieure à 8 mètres, dès lors qu'elle dessert plus de deux lots.

Schéma explicatif, vue en plan :



ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et le cas échéant, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

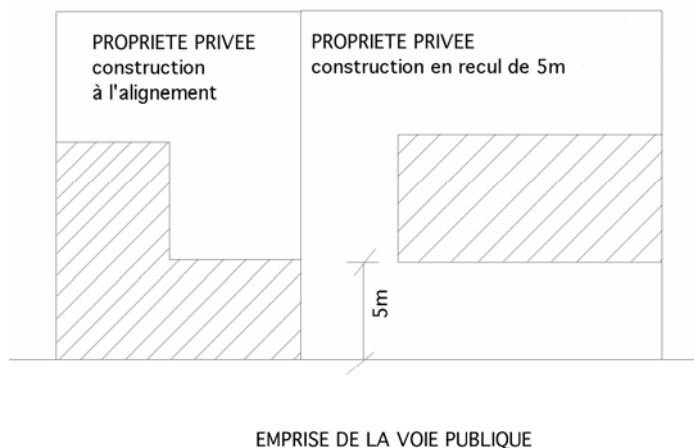
Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe sous la voirie desservant la propriété.

Les terrains non desservis par l'assainissement collectif doivent avoir une surface suffisante pour assurer l'assainissement individuel de la parcelle au regard de son usage, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer .

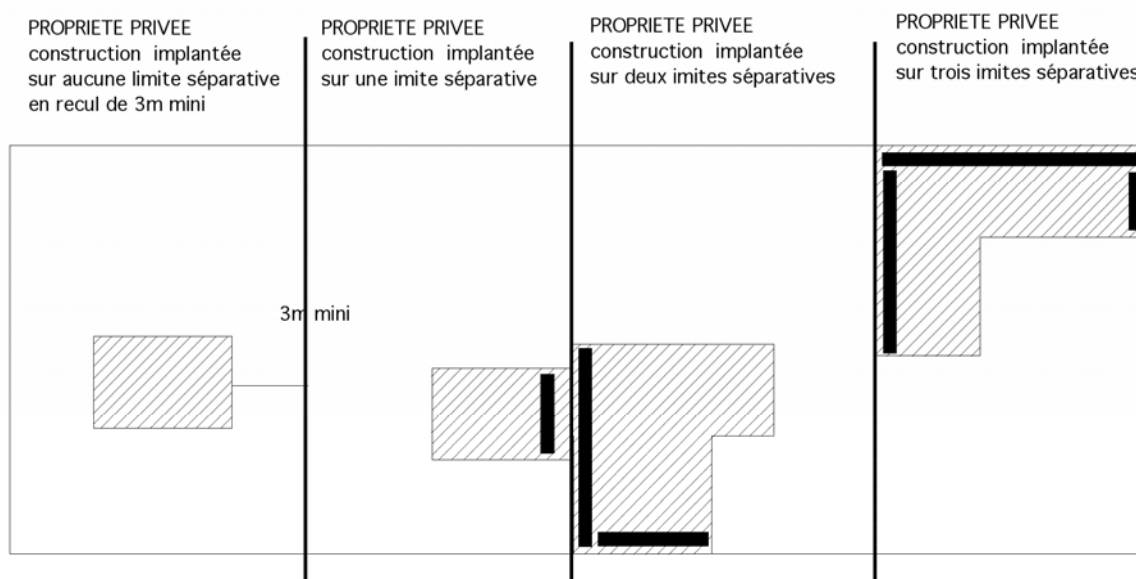
Schéma explicatif, vue en plan :



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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont implantées sur aucune des limites séparatives et au maximum sur trois des limites séparatives de la parcelle, lorsqu'elle ne jouxte pas la limite de séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$) sans être inférieur à 3 mètres .

Schéma explicatif, vue en plan :



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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

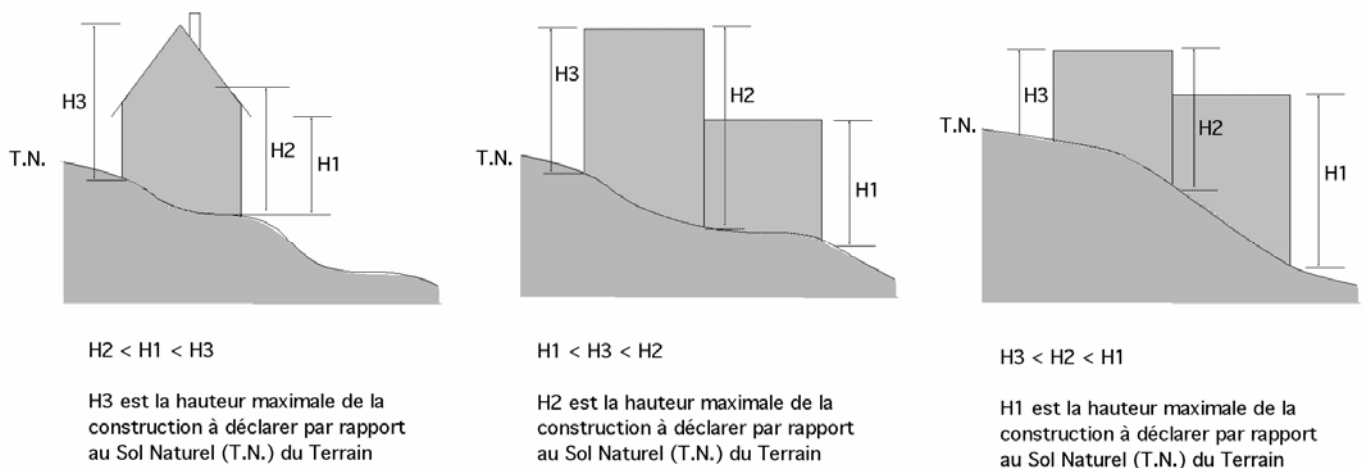
Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation hors tout ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain initial.

Pour les autres constructions nouvelles, la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres par rapport au terrain initial.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

- 11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent être réalisés à partir d'appareillages de briques rouges, de bois ou, dans le cas d'utilisation d'autres matériaux, faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Les constructions et les architectures pastiches, non régionales, non vernaculaires (chalet savoyard, maison Bretonne, mûs de Provence...) sont interdites.
- 11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une

valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (Article L 421.2). Les caves enterrées et le stationnement automobile en sous-sol sont autorisés à condition que l'accès au sous-sol se fasse par un pignon.

- 11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 - Toitures :

Les toitures du bâtiment principal à usage d'habitation sont soit à deux ou quatre pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées à raison de 50% de la longueur totale de la toiture.

11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles.
- ou en tuiles de terre cuite, mécanique, de teinte rouge à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles.
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- La pente des toitures sera supérieure à 35°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas elle peut être reproduite.
- Les toitures seront débordantes sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

11.2.2 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article 11.1, seront implantées au sol.

11.2.3 - Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales et les équipements à vocation publique, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre.

11.2.4 - Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins ...) doivent cependant être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.

11.2.5 - Pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces, d'équipements à vocation publique, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées.

11.3 - Clôtures, Murs :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

11.3.1 - Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article AU 11.1.1. ou les clôtures mixtes : minérales et végétales et les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère. Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques, formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable. Les clôtures de claustras de bois posés sur poteaux de Bois sont autorisées.

11.3.2 - Les clôtures minérales qui ne répondent pas à la définition de l'article AU 11.3.1 doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle, ou des teintes sombres. Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peint sont interdits. Les murs de clôtures en parpaing enduit sont autorisés pour les murs bahuts avec une hauteur maximale de 60 cm.

11.3.3 - Clôtures sur propriétés voisines : Les clôtures sur propriétés voisines si elles sont minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.4 - Vérandas :

Elles doivent respecter les termes de l'article AU 11.1

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers dès lors qu'elles sont visibles du domaine public.

11.5 - Abris de jardin :

Ils doivent respecter les termes de l'article AU 11.1.

La hauteur est de 3,5 mètres au faîtage. La surface maximale est de 20 m². L'article 7 ne s'applique pas à ces constructions.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations individuelles :

- 1 place pour 60 M² de SHON avec un Minimum de : 2 places

- en habitations collectives :

- pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place

- pour les habitations de moins de 5 pièces principales (T3, T4) : 2 places

- pour les habitations de plus de 4 pièces principales (T5 et +) : 3 places

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :

selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété. Pour les constructions à usage d'activité la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 20% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères

2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 500 m² d'espaces verts,

3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m² d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article AU 11.1

13.2 - Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public; cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AU 13.1.1 et AU 13.1.2.

13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AU 11.1.

Les dispositions minimales de plantations consistent à :

- plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement

- plantation d'une couverture végétale arbustes ou plantes couvrantes sur un côté au minimum de la place de stationnement.

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.

ZONE AUa

PLAN DE LA ZONE AUa



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Caractère de la zone AUa :

La zone AUa est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée au fur et à mesure des aménagements dans le respect du plan des orientations particulières 1.3 du PADD.

La zone AUa est une zone d'extension du centre bourg à caractère central d'habitat avec une volonté de préserver la perspective des référents existante depuis la plaine agricole jusqu'à l'église Saint Martin, d'étendre les caractéristiques du bâti ancien.

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

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement , la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 – Les exploitations agricoles.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

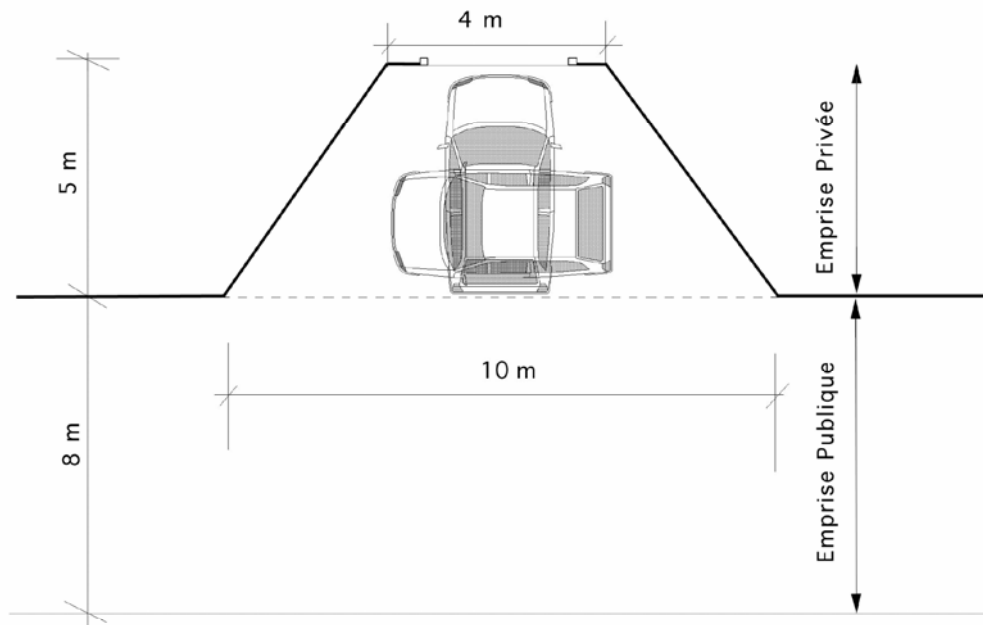
- 2.1 - Rappels :
 - 2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
 - 2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.2 - Constructions autorisées sous conditions:
 - 2.2.1 - Dans le secteur à risque d'effondrement (confer plan annexe n°4.0), les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sol soit réalisée par le pétitionnaire.
 - 2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article AUa11.1 au 1er alinéa.
 - 2.2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article 11, la reconstruction devra présenter des améliorations, mêmes partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article .

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies nouvelles en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum .

Schéma Explicatif , vue en plan :



3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie....).

3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne peut être inférieure à 8 mètres afin de permettre le paysagement des abords de la voie, les plantations de hautes tiges, l'écoulement des eaux pluviales dans une noue paysagée,..... dans le respect du plan 1.3 des orientations particulières du PADD.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - Eaux usées :**

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et le cas échéant, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe sous la voirie desservant la propriété.

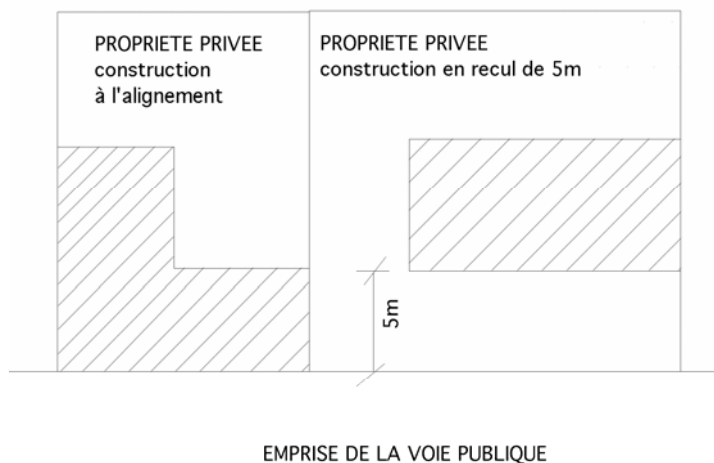
Les terrains non desservis par l'assainissement collectif doivent avoir une surface suffisante pour assurer l'assainissement individuel de la parcelle au regard de son usage, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Les constructions à usage d'habitations individuelles doivent être implantées dans le respect du plan 1.3 Orientations particulières du PADD .

Lorsqu'il n'y a aucune spécification au plan 1.3 Orientations particulières du PADD, Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

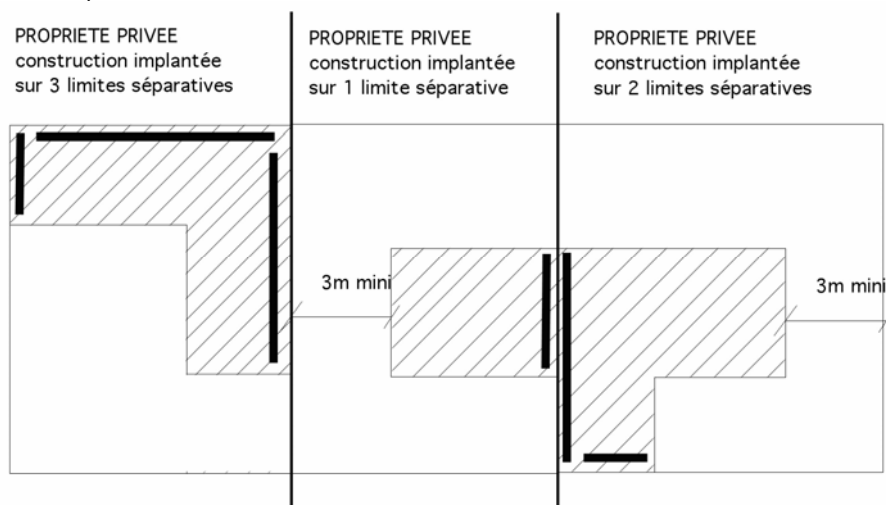
Schéma explicatif, vue en plan :



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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont implantées au minimum sur une des limites séparatives et au maximum sur trois des limites séparatives de la parcelle, lorsqu'elle ne jouxte pas la limite de séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$) sans être inférieur à 3 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



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

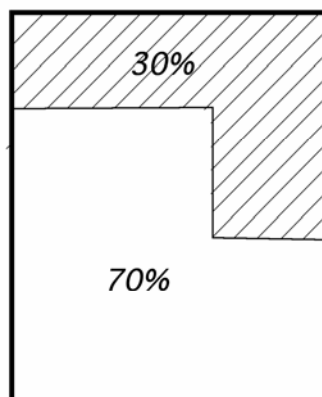
Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

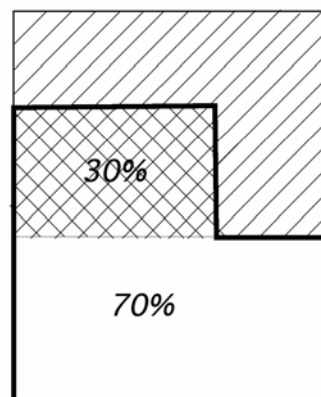
L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface non bâtie du terrain objet de la demande .

Schéma explicatif, vue en plan :

PROPRIETE PRIVEE INSTANT 1
représente 30% de la
surface non bâtie du terrain objet
de la demande



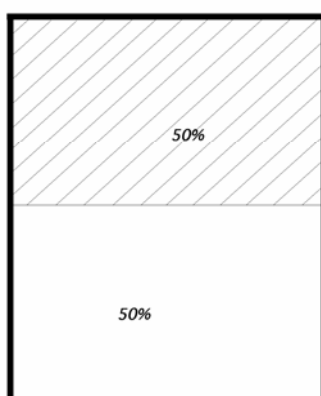
PROPRIETE PRIVEE INSTANT 2
extension représente 30% de la
surface non bâtie du terrain objet
de la demande



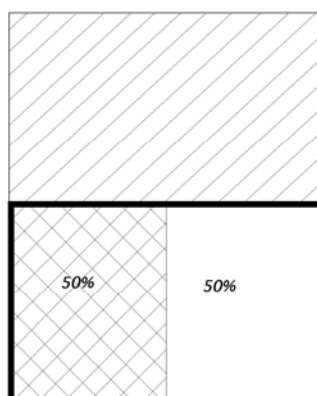
Pour les autres activités cette emprise est portée à 50% de la surface non bâtie du terrain objet de la demande.

Schéma explicatif, vue en plan :

PROPRIETE PRIVEE INSTANT 1
représente 50% de la
surface non bâtie du terrain objet
de la demande



PROPRIETE PRIVEE INSTANT 2
extension représente 50% de la
surface non bâtie du terrain objet
de la demande

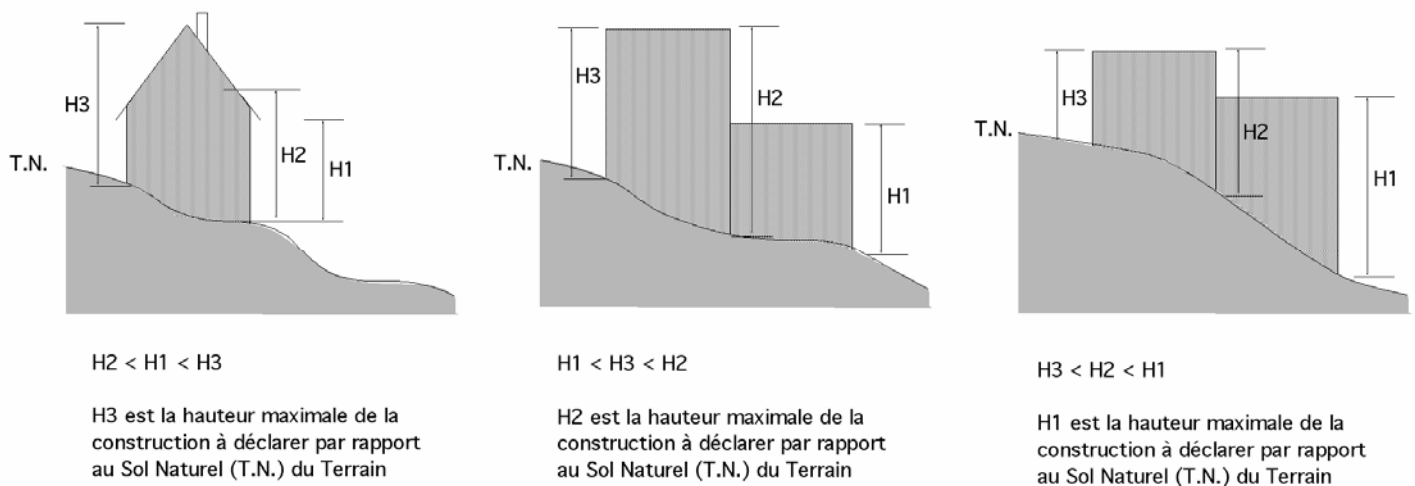


ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation hors tout ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain initial.

Pour les autres constructions nouvelles, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres par rapport au terrain initial.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

- 11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent être réalisés à partir d'appareillages de briques rouges, de bois ou, dans le cas d'utilisation d'autres matériaux, faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Les constructions et les architectures pastiches, non régionales, non vernaculaires (chalet savoyard, maison Bretonne, mäs de Provence...) sont interdites. Les pignons sont habillés partiellement ou totalement par de la brique, ou un essentage de brique ou de bois laqué dans des teintes bois naturelles.
- 11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (Article L 421.2). Les caves enterrées et le stationnement automobile en sous-sol sont autorisés à condition que l'accès au sous-sol se fasse par un pignon.
- 11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 - Toitures :

Les toitures du bâtiment principal à usage d'habitation sont soit à deux ou quatre pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante.

- 11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :
 - en ardoises naturelles.

- ou en tuiles de terre cuite, mécanique, de teinte rouge à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles.
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- La pente des toitures sera supérieure à 35°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas elle peut être reproduite.
- Les toitures seront débordantes sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

11.2.2 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article 11.1, seront implantées au sol.

11.2.3 - Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales et les équipements à vocation publique, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre.

11.2.4 - Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins ...) doivent cependant être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.

11.3 - Clôtures, Murs :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

11.3.1 - Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article AUa 11.1.1. ou les clôtures mixtes : minérales et végétales et les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère. Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques, formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable.

Les clôtures de claustras de bois posés sur poteaux de Bois sont autorisées.

11.3.2 - Les clôtures minérales qui ne répondent pas à la définition de l'article AUa 11.3.1 doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle, ou des teintes sombres. Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peint sont interdits. Les murs de clôtures en parpaing enduit sont autorisés pour les murs bahuts avec une hauteur maximale de 60 cm.

11.3.3 - Clôtures sur propriétés voisines :

Les clôtures sur propriétés voisines si elles sont minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle.

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.3.4 – Les clôtures donnant sur la plaine agricole Sud ou la voirie Sud :

Seules sont autorisées les clôtures végétales de type haies vives comme décrites à l'annexe paysagère. Le grillage avec poteaux métallique vert est autorisé à la condition d'être vers l'intérieur de la parcelle

11.4 - Vérandas :

Elles doivent respecter les termes de l'article AUa 11.1

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers dès lors qu'elles sont visibles du domaine public.

11.5 - Abris de jardin :

Ils doivent respecter les termes de l'article AUa 11.1.

La hauteur est de 3,5 mètres au faîtage. La surface maximale est de 20 m². L'article 7 ne s'applique pas à ces constructions.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations individuelles :
 - 1 place pour 60 M2 de SHON avec un Minimum de : 2 places
- en habitations collectives :
 - pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
 - pour les habitations de moins de 5 pièces principales (T3, T4) : 2 places
 - pour les habitations de plus de 4 pièces principales (T5 et +) : 3 places
- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations devront répondre aux dispositions du plan 1.3 orientations particulières du PADD.

- 13.1- Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété. Pour les constructions à usage d'activité la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 20% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 500 m2 d'espaces verts,
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m2 d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article AUa 11.1

- 13.2 - Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public; cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUa 13.1.1 et AUa 13.1.2.

- 13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUa 11.1.

Les dispositions minimales de plantations consistent à :

- plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement
- plantation d'une couverture végétale arbustes ou plantes couvrantes sur un côté au minimum de la place de stationnement.

- 13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

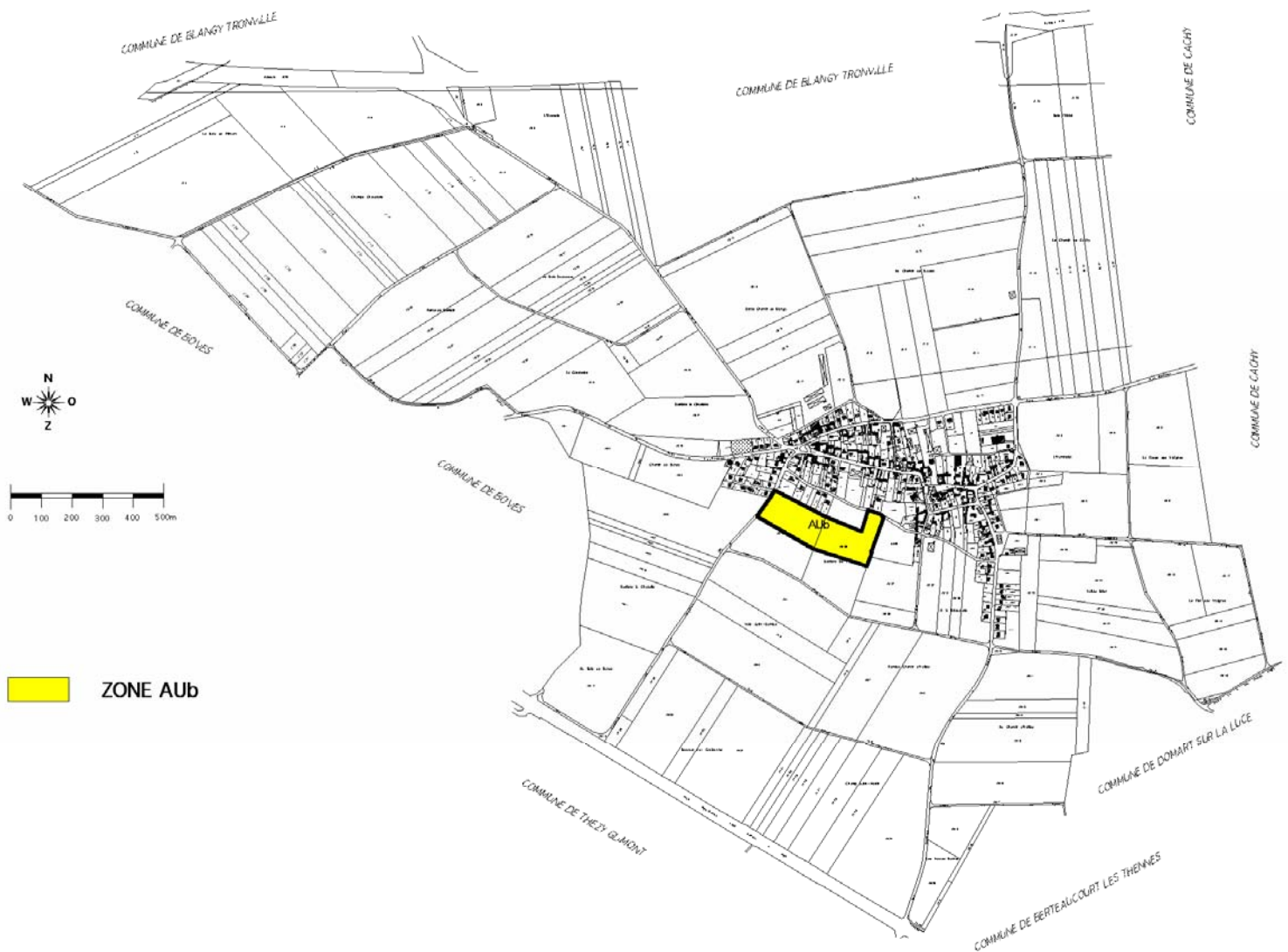
- 13.5 - La clôture végétale sur la limite Sud des parcelles donnant sur la plaine agricole, comportera 1 arbre de haute tige pour 15 mètres linéaires de clôtures, en plus des plantations de hautes tiges prévues au plan N°1.3 Orientations particulières du PADD.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.

ZONE AUb

PLAN DE LA ZONE AUb



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

Caractère de la zone AUb :

La zone AUb est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée au fur et à mesure des aménagements dans le respect du plan des orientations particulières 1.3 du PADD.

La zone AUb est une zone urbaine à vocation d'habitat résidentiel à l'identique du développement récent existant en périphérie du bourg ancien.

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

ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement , la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 - Les bâtiments à usage industriel.
- 1.7 – Les exploitations agricoles
- 1.8 – Les bâtiments à usage commercial.

ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Rappels :
 - 2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
 - 2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.2 - Constructions autorisées sous conditions:
 - 2.2.1 - Dans le secteur à risque d'effondrement (confer plan annexe n°4.0), les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sol soit réalisée par le pétitionnaire.
 - 2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article AUb11.1 au 1er alinéa.
 - 2.2.3 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles

s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 13 pourront leur être appliquées.

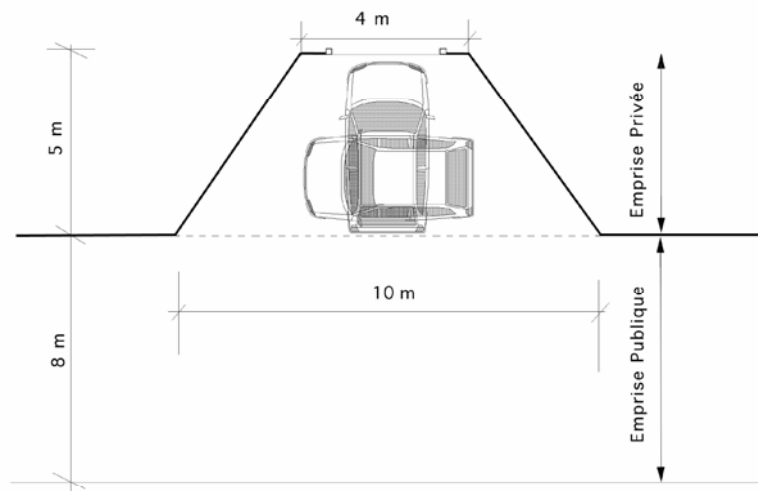
- 2.2.4 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article 11, la reconstruction devra présenter des améliorations, mêmes partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article .

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies nouvelles en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum .

Schéma explicatif, vue en plan :



3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie....).

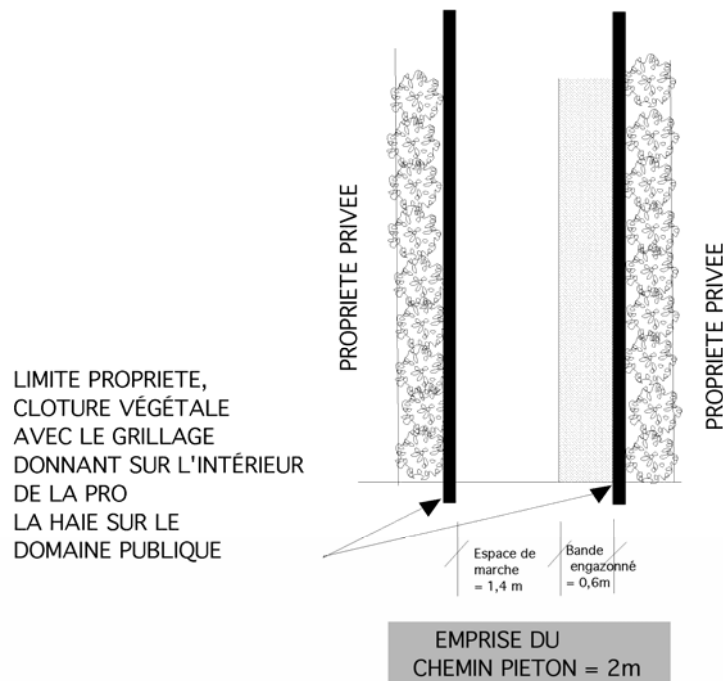
3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne peut être inférieure à 8 mètres afin de permettre le paysagement des abords de la voie, les plantations de hautes tiges, l'écoulement des eaux pluviales dans une noue paysagée,..... dans le respect du plan 1.3 des orientations particulières du PADD.

Les chemins et sentes piétonnes inscrites au plan PADD N° 1.3, orientations particulières en dehors des espaces verts collectifs auront une emprise de 2 mètres minimum afin de permettre une bande utilisable de 1m40 et d'une bordure engazonnée de 0,60m.

Schéma explicatif vue en plan :



ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et le cas échéant, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

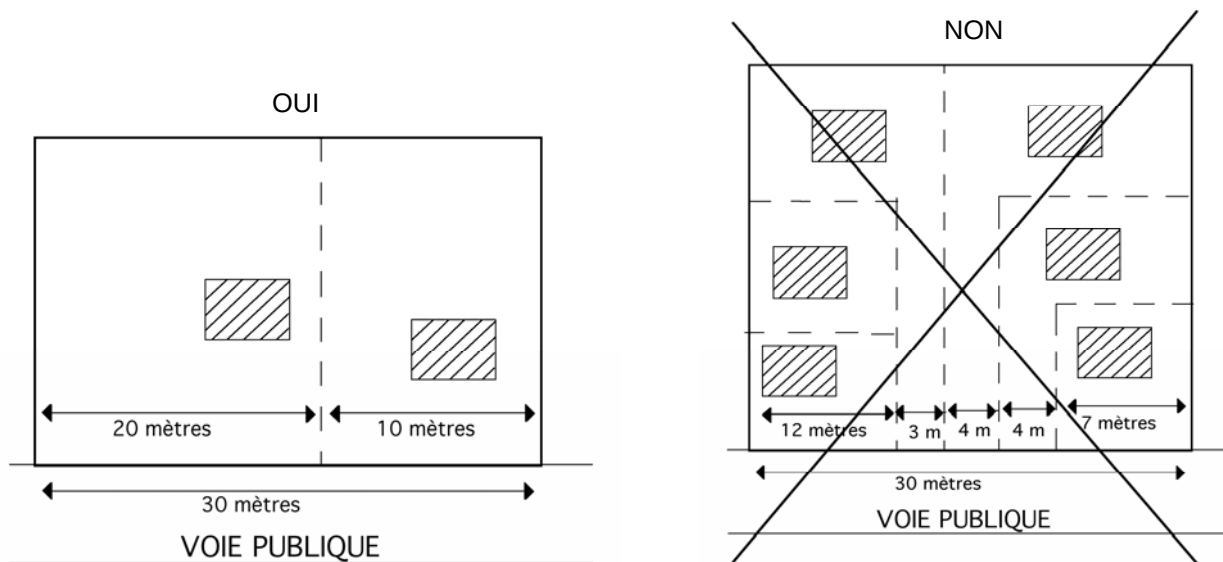
ARTICLE AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe sous la voirie desservant la propriété.

Les terrains non desservis par l'assainissement collectif devront avoir une surface suffisante pour assurer l'assainissement individuel de la parcelle au regard de son usage, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les terrains faisant l'objet d'une division ne sont constructibles que si la limite entre la voie publique et la propriété a une longueur au moins égale à 10 mètres.

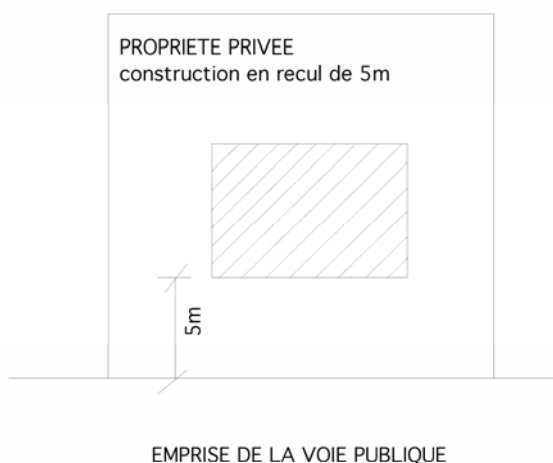
Schémas explicatifs, vues en plan :

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

Les constructions à usage d'habitations individuelles doivent être implantées dans le respect du plan 1.3 Orientations particulières du PADD .

Lorsqu'il n'y a aucune spécification au plan 1.3 Orientations particulières du PADD, les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

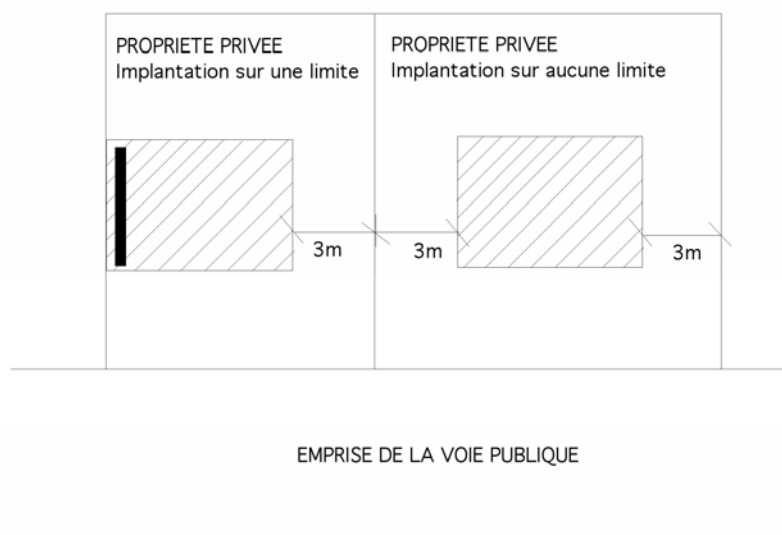
Schéma explicatif, vue en plan :



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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation seront implantées sur une des limites séparatives ou sur aucune. Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite de séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$) sans être inférieur à 3 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :

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

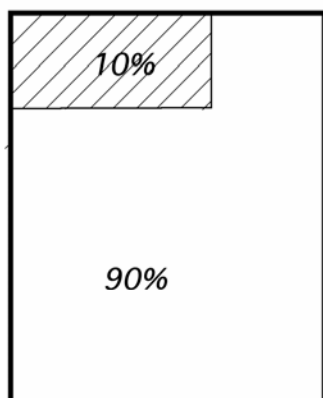
Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL

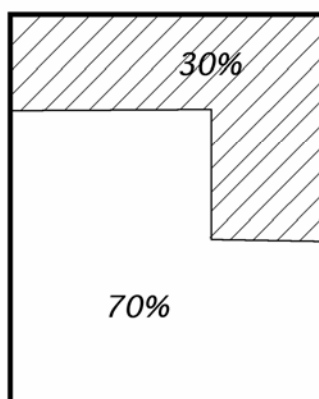
L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande.

Schéma explicatif, vue en plan :

PROPRIETE PRIVEE INSTANT 1
représente 10% de la
surface du terrain objet de la
demande



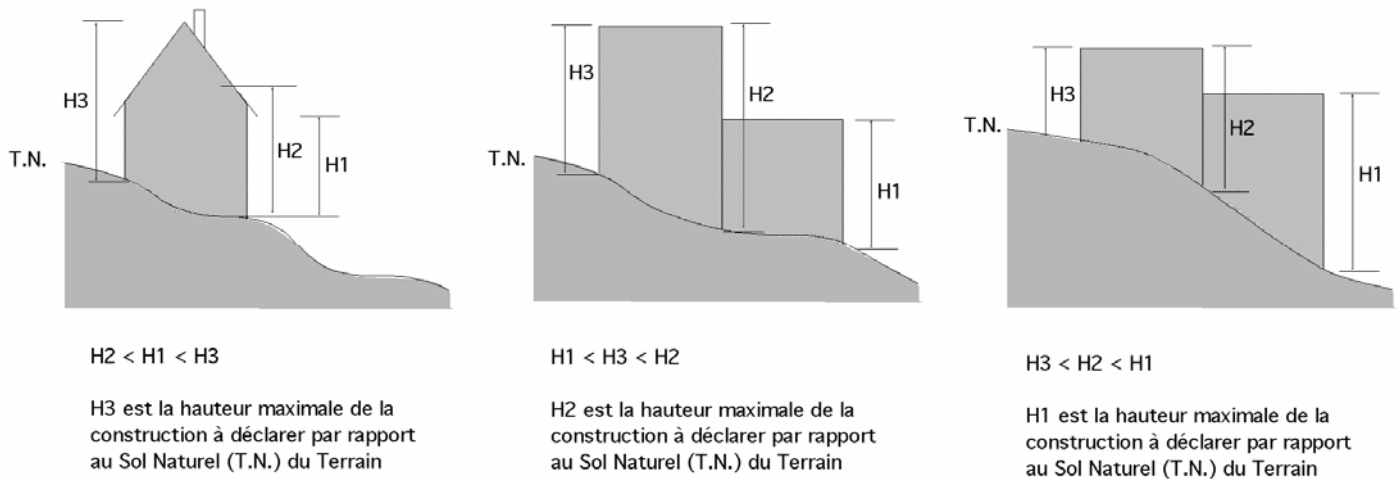
PROPRIETE PRIVEE INSTANT 2
extension permet d'atteindre
les 30% de la surface du terrain
objet de la demande



ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage **d'habitation hors tout** ne peut excéder **7 mètres** par rapport au terrain initial.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :

**ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages; Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

- 11.1.1 -** Les revêtements de (leurs) façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Les constructions et les architectures pastiches, non régionales, non vernaculaires (chalet savoyard, maison Bretonne, mäs de Provence...) sont interdites.

Les matériaux de revêtement à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes sont :

- 1 - Les enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée ou d'aspect identique, les matériaux minéraux et en général les matériaux naturels et leurs ersatz.
- Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
- 2 - Les essentages ou vêtements de briques, de bois lasurés ou peints.
- 3 - Les pignons sont habillés partiellement ou totalement par de la brique, ou un essentage de bois de couleur différente de celui du mur.

- 11.1.2 -** Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (Article L 421.2).

- 11.1.3 -** Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 - Toitures :

Les toitures du bâtiment principal à usage d'habitation sont soit à deux ou plusieurs pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante.
Les toitures terrasses sont autorisées à raison de 50% de la longueur totale de la toiture.

11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles.
- ou en tuiles de terre cuite, plate ou mécanique de teinte rouge ou aspect similaire de tuile .
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- La pente des toitures sera supérieure à 30°.
- Les toitures seront débordantes sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

11.2.2 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article 11.1, seront implantées au sol.**11.2.3 - Pour les bâtiments à usage d'équipements à vocation publique, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées.****11.2.4 - Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins ...) sont à pente de toiture libre, ils seront cependant en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.****11.3 - Clôtures, Murs :**

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

11.3.1 - Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont les clôtures mixtes : minérales et végétales et les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.
Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques, formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable.

Les clôtures de claustras de bois posés sur poteaux de Bois sont autorisées.

11.3.2 - Clôtures sur propriétés voisines :

Les clôtures sur propriétés voisines si elles sont minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle.

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.3.3 – Les clôtures donnant sur la plaine agricole Sud :

Seules sont autorisées les clôtures végétales de type haies vives comme décrites à l'annexe paysagère. Le grillage avec poteaux métallique vert est autorisé à la condition d'être vers l'intérieur de la parcelle.

11.3.4 – Clôtures sur les chemins piétons inscrits au Plan PADD orientations particulières N°1.3 :

Les clôtures seront entièrement végétales. Elles pourront être doublées d'un grillage. Dans le cas du doublement de la haie par le grillage, le grillage donnera sur l'intérieur de la propriété et la haie donnera sur le chemin piéton.

11.4 - Vérandas :

Elles doivent respecter les termes de l'article AUb 11.1

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront constituées de produits verriers ou similaires.

11.5 - Abris de jardin :

Ils doivent respecter les termes de l'article AUb 11.1.

La hauteur est de 3,5 mètres au faîtage. La surface maximale est de 20 m². L'article 7 ne s'applique pas à ces constructions.

ARTICLE AUb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations individuelles :

- 1 place pour 60 M² de SHON avec un Minimum de : 2 places

- en habitations collectives :

- pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place

- pour les habitations de moins de 5 pièces principales (T3, T4) : 2 places

- pour les habitations de plus de 4 pièces principales (T5 et +) : 3 places

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations devront répondre aux dispositions du plan 1.3 orientations particulières du PADD.

13.1- Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 60% de la surface de la propriété..

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m² d'espaces verts,
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'2 arbustes pour 100 m² d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article AUb 11.1

13.2 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUb 11.1.

Les dispositions minimales de plantations consistent à :

- plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement
- plantation d'une couverture végétale arbustes ou plantes couvrantes sur un côté au minimum de la place de stationnement.

13.3 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites à l'annexe Paysagère.

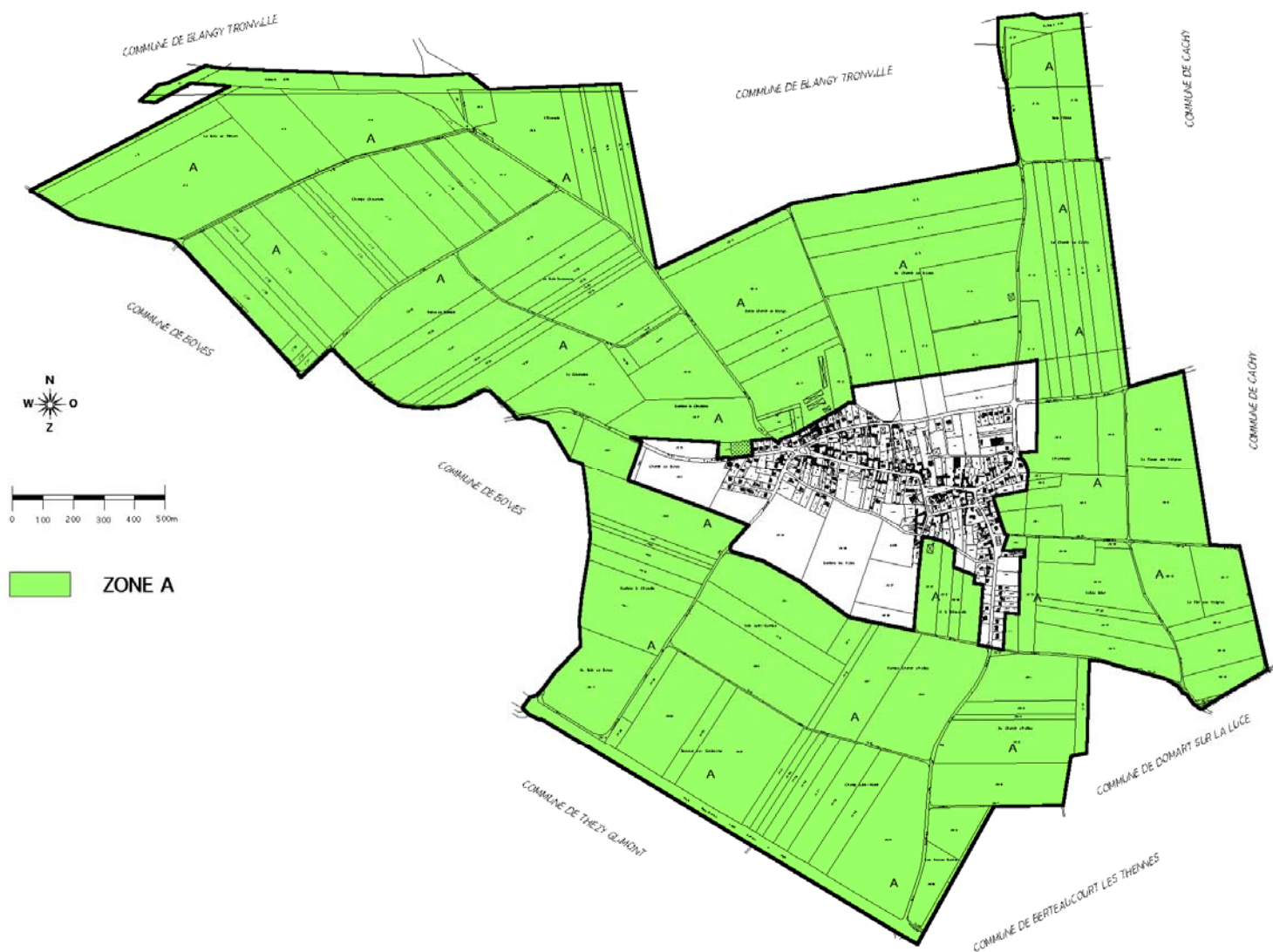
13.4 - La clôture végétale sur la limite Sud des parcelles donnant sur la plaine agricole, comportera 1 arbre de haute tige pour 15 mètres linéaires de clôtures, en plus des plantations de hautes tiges prévues au plan 1.3 Orientations particulières du PADD.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUb 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.

ZONE A

PLAN DE LA ZONE A



CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

La zone A est une zone destinée et vouée à l'exploitation agricole. Aucune construction ou utilisation du sol qui ne serait pas liée directement à cette économie ne sera autorisée.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement , la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 - Les bâtiments à usage industriel ou commercial ou d'habitat.
- 1.7 – Les lotissements de terrains de toutes natures.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Rappels :

Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions:

- 2.2.1 - Dans le secteur à risque d'effondrement (confer plan annexe n°4.0), les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sol soit réalisée par le pétitionnaire.
- 2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1 au 1er alinéa.
- 2.2.3 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 13 pourront leur être appliquées (station d'épuration...).
- 2.2.4 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction

impossible ; concernant l'article 11, la reconstruction devra présenter des améliorations, mêmes partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article .

2.2.5 – Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales

2.2.6- Les constructions destinées aux logements ou aux activités nécessaires et directement lié aux bâtiments de l'exploitation agricole. :

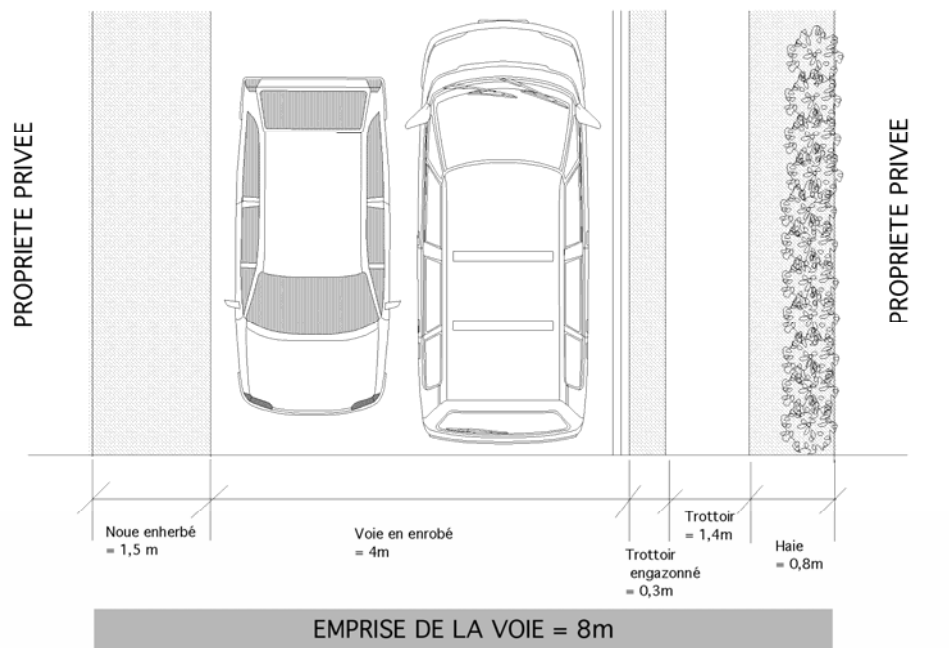
- À l'habitation et à leurs dépendances dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions ne seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, et à condition qu'elles soient le siège de l'exploitation.
- À l'hébergement hôtelier, c'est-à-dire les gîtes ruraux et les campings , à condition que cette activité soit directement liée aux bâtiments de l'exploitation agricole,
- Au commerce, c'est-à-dire un local de vente de produits de la ferme, à condition que cette activité soit directement liée aux bâtiments de l'exploitation agricole,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, dès lors qu'elle dessert plus d'une habitation (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie....).

Schéma explicatif, vue en plan :



3.1 - Accès :

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir des routes départementales, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance minimale d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe, situé à 5 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

3.2 - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne peut être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert plus d'une habitation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes, à défaut et à titre provisoire, par captage, forage ou puit particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - Eaux usées :**

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et le cas échéant, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières

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

L'implantation de toute construction ou installation nouvelle doit respecter les servitudes d'alignement appliquées aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. À défaut, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou à modifier.

Pour l'implantation des constructions en dehors de la zone agglomérée, un recul minimum de 20 mètres est exigé par rapport aux routes départementales.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite de parcelle, sauf dans le cas où elles jouxtent des parcelles construites de maisons d'habitations, le recul minimum est alors de quinze mètres, outre les obligations de recul dues à la destination des installations et des constructions agricoles.

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

Pas de prescriptions particulières.

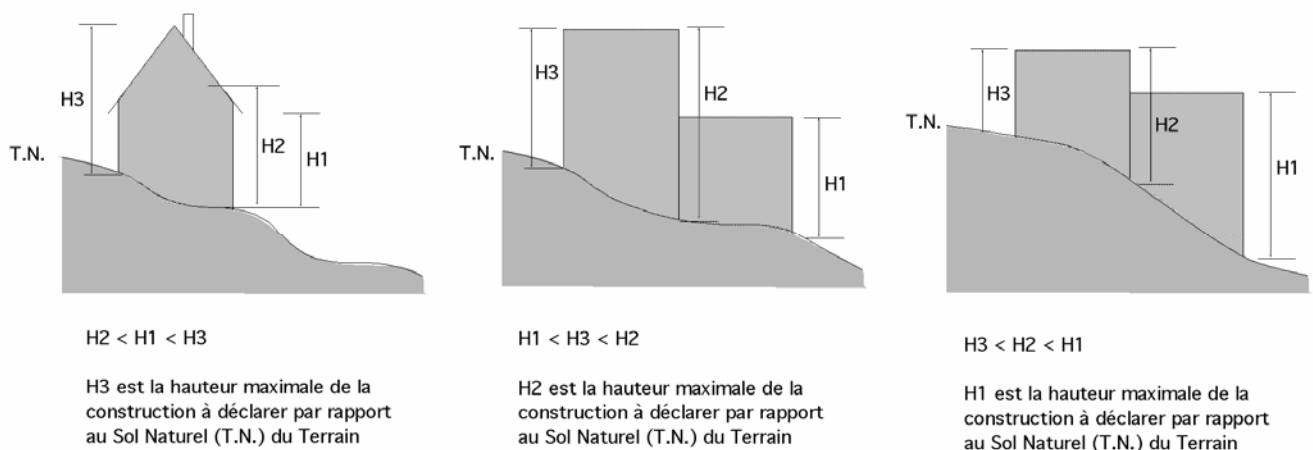
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation hors tout ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain initial.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES****11.1 - Aspect extérieur :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages; Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

11.2 - Toitures :

11.2.1 – Pour les habitations : Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles.
- ou en tuiles de terre cuite, plate ou mécanique de teinte rouge ou aspect similaire de tuile .
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.

- La pente des toitures sera supérieure à 30°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas elle peut être reproduite.
- Les toitures seront débordantes sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

11.2.2 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article 11.1, seront implantées au sol.

11.2.3 - Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles et les équipements à vocation publique, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre.

11.2.4 - Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins ...) sont à pente de toiture libre, ils seront cependant en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.

11.3 - Clôtures, Murs :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

11.3.1 - Les seules clôtures autorisées sont les clôtures mixtes : minérales et végétales et les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.
Les clôtures de claustras de bois posés sur poteaux de Bois sont autorisées.

11.3.2 - Il n'est pas fixé de contraintes particulières concernant les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 à L130-6 et R130-1 à R130-15 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.

ZONE N

PLAN DE LA ZONE N



CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N :

La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage (perspective à préserver) et du caractère des éléments naturels qui le compose.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement , la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 - Les bâtiments à usage agricole, industriel, commercial, d'habitat et forestier.
- 1.7 – Les lotissements de terrains de toutes natures.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Rappels :

Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions:

- 2.2.1 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 13 pourront leur être appliquées (station d'épuration...).
- 2.2.2 – Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières

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

L'implantation de toute construction ou installation nouvelle doit respecter les servitudes d'alignement appliquées aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. À défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou à modifier.

Pour l'implantation des constructions en dehors de la zone agglomérée, un recul minimum de 20 mètres est exigé par rapport aux routes départementales.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite de parcelle, sauf dans le cas où ces constructions sont à caractère d'équipements et présentent une gêne pour les habitations proches (transformateur, antenne, relevage....), le recul minimum est alors de 15 mètres par rapport à une zone de constructions d'habitation.

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Toute construction aura une hauteur maximale hors tout de 4 mètres.

Définir la hauteur de référence confer SCHÉMA 7 en annexe.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier

et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages; Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 à L130-6 et R130-1 à R130-15 du Code de l'Urbanisme.

Toutes les clôtures pour les équipements liés à l'exploitation des réseaux seront entièrement végétales.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.

A1-ANNEXES PAYSAGERES

A- Dispositions applicables concernant les essences employées dans l'aménagement des espaces végétalisés, cités à l'article 11 et 13 des règlements de toutes les zones Urbaines :

-	Tilleul	
-	Chataigner	
-	Charme	
-	Frêne jaune (graxinus ornus)	
-	Hêtre	
-	Chêne	
-	Epicéa	
-	Erable	
-	Noyer	
-	Orme	
-	Marronnier rouge	
-	Pin noir	

Réparti à raison de 40% maximum pour une seule essence et 20% maximum pour une seule essence de conifères (Epicéa et pin)

B- Dispositions applicables concernant la composition des haies vives, haies champêtres et haies ornementales :

Les essences employées et plantées si possible en quinconce espacées de 75 cm en long et 50 cm entre 2 rangs, seront choisies parmi les suivantes :

-	Noisetier	
-	Charmille	
-	Prunellier	
-	Sorbier	
-	Fusain	
-	Cornouiller	
-	Houx	
-	Hêtraie	
-	Prunus	
-	Forsythia	

Réparti à raison de 50% maximum pour une seule essence

C- Dispositions applicables concernant la composition des espaces classés à boiser (hors vergers) :

Sur l'ensemble de cette aire, il est imposé de reconstituer un espace végétalisé dense selon les caractéristiques ci-dessous :

Les essences employées seront choisies parmi les suivantes :

-	Chêne	→	20% du plant
-	Charme		
-	Orme (Ulmus Résista)		
-	Hêtre		
-	Frêne		
-	Merisier		
-	Pin		
-	If		
-	Chataignier		
-	Epicéa		
-	Erable		
-	Tremble		

Réparti à raison de 40% maximum pour une seule essence de feuillus et 20% maximum pour une seule essence de conifères (épicéa, if, pin)

Auxquels pourraient être ajoutés des arbustes buissonnants (Noisetier, Charmille, Prunellier, Sorbier, Amélanchier, Lila, Cornouillers).

- La première ligne de plantation sera réalisée selon les dispositions d'un taillis d'arbres buissonnants d'essences locales
- La deuxième ligne de l'emprise sera composée de plants cités ci-dessus à raison d'une densité de 5 arbres de haut jet pour 100 m² ou de 3 arbres de haut jet et 5 arbustes buissonnants (à 2 ou 3 éléments).

Extrait de Arbres et Haies de Picardie.

LES VILLAGES : INSÉRÉS DANS UN ÉCRIN DE VERDURE

La Thérache bocagère est une zone qui se dépeuple progressivement et son bocage tend à disparaître au sud de la région au profit des grandes cultures. À l'inverse, le pays de Bray et la vallée de la Breule accueillent de plus en plus de nouveaux habitants, en raison notamment de la proximité de Beauvais. Cela se traduit par un recul du bocage, principalement le long des grands axes. Ainsi, l'urbanisation, tout comme l'évolution des pratiques agricoles, vont-elles être des facteurs de mutations rapides des zones bocagères de Picardie.

Une harmonie entre bâti et végétation

Le bocage se caractérise par un bâti dispersé. Les villages sont implantés le long des voies de circulation tandis que de nombreux hameaux et exploitations agricoles sont disséminés dans la trame bocagère, en fond de vallée ou dans les talwegs. Proportionnellement, le bâti est peu présent dans le paysage. Marqué par une végétation dense, il se lit par fragments au gré des transparences des haies.

Une ceinture végétale autour du bâti

Autour des villages, les vergers, bosquets, haies, constituent une ceinture végétale plus ou moins opaque selon les saisons, filtrant les vues sur les maisons ou les corps de ferme. L'église et son clocher émergent souvent de l'alignement linéaire des toits et constituent un point de repère pour localiser le bourg.

La disparition progressive de cette ceinture végétale est dommageable pour des raisons écologiques (protection faune, diversité floristique, protection des vents, facteur limitant des coulées de bogue...) mais aussi esthétique.

La haie permet, bien souvent, d'intégrer les constructions récentes au tissu urbain ancien.

L'importance des haies de clôtures dans les villages

La traversée des villages-rues semble souvent longue : les maisons et bâtiments d'exploitation agricole s'alignent le long de la chaussée constituant un tissu urbain peu dense. Les haies taillées ou les murs de clôture en briques sont un fil reliant les habitations les unes aux autres. Les accotements sont étroits et enherbés. L'espace privatif entre les constructions et l'espace public est de petite dimension, voire inexistant.

Ici, plus qu'ailleurs, l'introduction de la haie de conifères (monotone, ennuyeuse et fragile), est une atteinte à l'identité du pays.

Enjeu

Intégration des nouveaux bâtiments agricoles

La mise aux normes des bâtiments d'élevage implique parfois leur déplacement à l'extérieur de l'agglomération afin de répondre aux distances d'implantation réglementaires.

Au respect des caractéristiques architecturales locales, s'ajoute très souvent la nécessité de procéder à de nouvelles plantations pour réussir l'intégration paysagère de ces nouvelles constructions. La plantation de haies champêtres à l'aide de plantes locales est la réponse idéale.

Palette végétale indicative

En fonction des types de haies
Le tissu rural du bocage picard repose de quatre typologies :

La haie basse :
Hauteur de 1,5 m selon la taille sur 5 faces, le plessage renforce l'effet clôture. Elle occupe généralement les bords de route.

Certains arbres et arbustes supportent la taille régulière, parmi lesquels Aubépine épineuse (*Cornus monspeliensis* et *laetevirens*), Prunellier (*Prunus spinosa*), et aussi Châtaignier (*Castanopsis*), Houx (*Ilex aquifolium*), Chêne rouvre (*Quercus petraea*), Troène vulgaire (*Ligustrum vulgare*).

La haie mixte :
Composée d'un alignement régulier de grands arbres (élagués ou non) hautes par une haie basse taillée ou non, elle se positionne le plus souvent perpendiculairement à la voie.

La haie moyenne :
Elle témoigne de l'abandon de l'entretien de la haie basse ou de la recherche de production de bois de chauffage. On trouve en plus des espèces de la haie basse :

Cornouiller mâle et songe (*Cornus mas* et *sanguinea*), Fusain d'Europe (*Lonicera europaea*), Viorne horticole et orléans (*Viburnum lantana* et *opulus*), Noyer (*Juglans regia*), Surcouf (*Salix caprea*) et Erable champêtre (*Acer campestre*).

Les arbres têtards :
Ils résultent d'un élagage régulier (7 à 10 ans) de la ramure.

Charme (*Carpinus betulus*), Frêne (*Fraxinus excelsior*), Saule (*Salix alba*) et plus rarement Chêne sessile ou pédonculé (*Quercus petraea*) et *Quercus robur*.

lexique

Arbre têtard : arbre taillé de manière à former une touffe au sommet du tronc.

Haie : alignement continu de plantes ligneuses initialement destinées à clôturer une parcelle.

Plessage : croisement des branches des plantes à la manière d'un tissage afin de rendre la haie infranchissable.

IDENTIFIÉ : Végétaux et identités des territoires

A2-ANNEXES : Murs de clôtures à préserver

N° Photos repérées aux plans de Zonage	PHOTOS	OBJET DE LA PRESERVATION
1		Ce mur en brique rouge marron est à préserver pour l'appareillage de briques avec un joint clair et pour sa caractéristique de Bâtiment agricole picard avec un porche d'entrée.
2		Le muret en briques rouges est à préserver, le rejointement est conseillé avec un ciment clair ou un enduit à la chaux de couleur clair.
3		Le mur en brique rouge est à préserver pour son appareillage de briques, son joint clair, sa finition du haut du mur et pour les piliers carrés.
4		Les piliers en brique et les chapeau en appareillage de briques rouges sont à préserver, les jointements sont conseillés de teintes claires, ciment ou chaux. Le sous bassement du muret est lui aussi à conserver, même si les rejointements successifs l'ont altéré.

5		Le muret en brique rouge et les piliers sont à préserver aussi bien pour les briques que les chapeaux des piliers et les lisses en fer forgé.
6		Le muret en brique rouge, les piliers et les grilles en fer forgé sont à préserver, le jointement sera à faire dans des teintes claires, ciment ou chaux.
7		Le muret, les piliers en brique rouge, chapeaux et les grilles en fer forgé sont à préserver.
8		Le muret en brique rouge et le reste du pilier picard sont à préserver, ainsi que le joint clair.
9		La continuité de la brique rouge avec le bâti sont qualitatifs. Il est important que l'ensemble soit préservé, le jointement de teinte clair devra être identique sur les deux murs.

10		Les deux piliers en briques rouges et l'appareillage en pierre sont à préserver car unique sur la commune.
11		Le mur de clôture restauré et la continuité du mur bâti en brique rouge sont à préserver, avec un jointement clair.

Sur l'ensemble de ces murs sont interdits :

- les enduits qui viendraient masquer la brique rouge
- les appareillages de briques autres que de teintes rouges ou identique à celle du mur existant.