

DEPARTEMENT DE LA SOMME

Commune de DÉMUIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

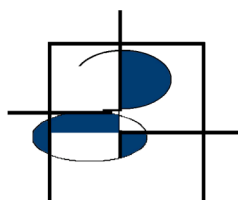
2.0

REGLEMENT

ARRÊTÉ LE : 27 / 02 / 2008

APPROUVÉ LE : 03 / 06 / 2009

MODIFICATION LE :



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
/ A2 : Éléments à préserver au titre du L 121-3-7 du Code de l'Urbanisme

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 **DÉMUIN** Département de LA SOMME, code INSEE : 237.

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 et dans le cadre de la réforme du permis de construire du 1^{er} Octobre 2007.

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.

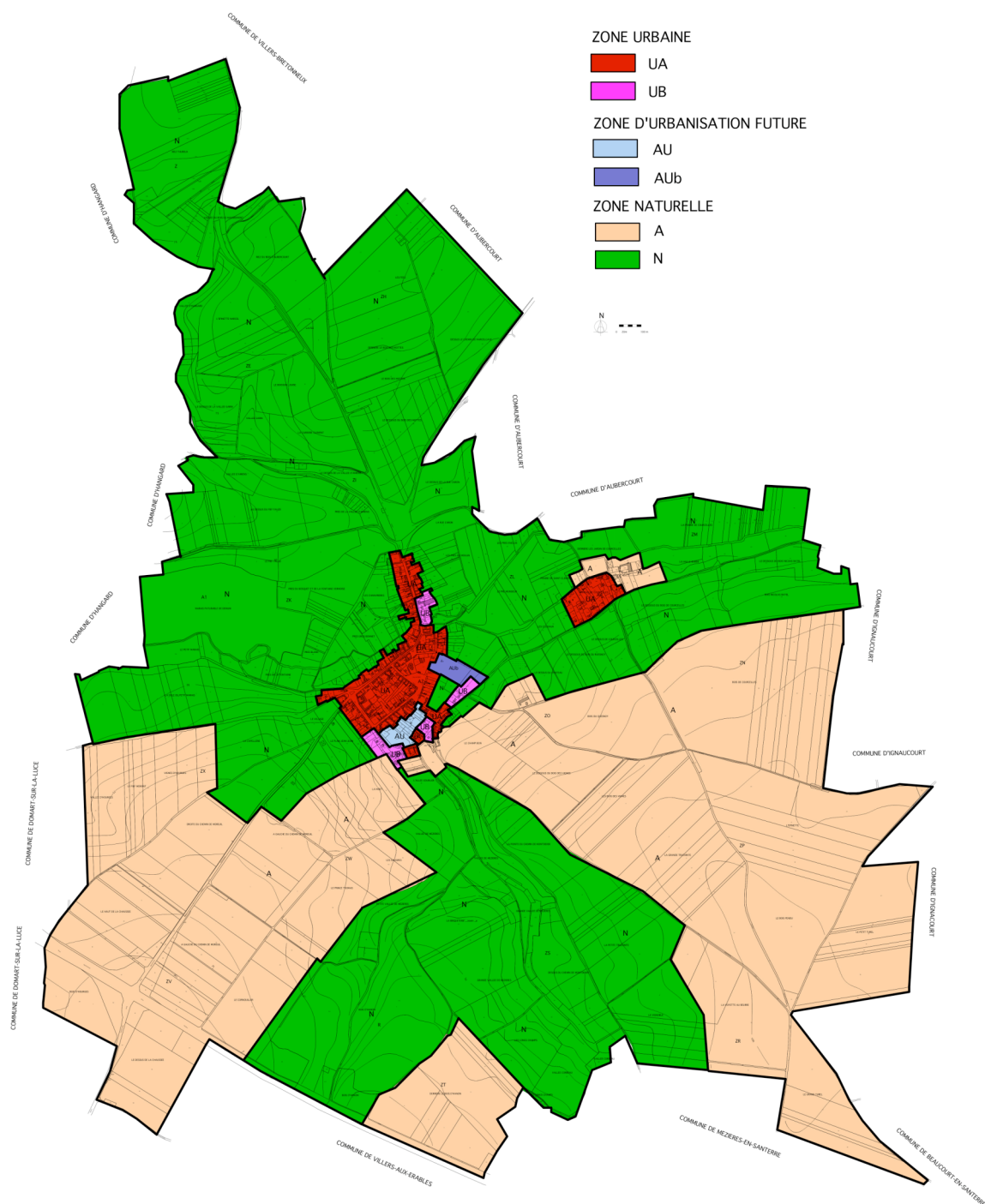
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

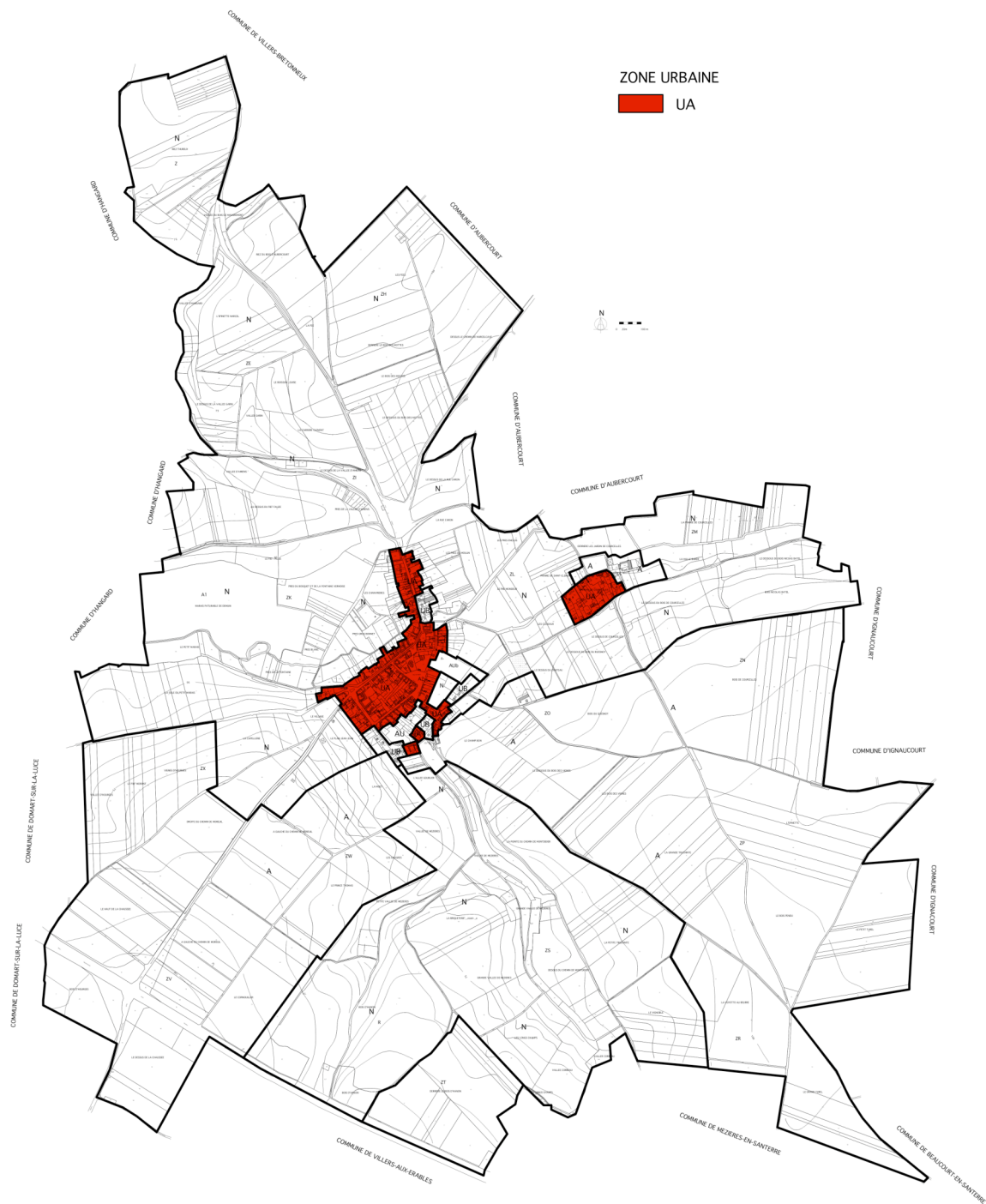
La commune a prévu l'instauration par délibération :

- Le permis de démolir sur les zones urbaines.
Pour rappel : 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.
- La déclaration préalable pour l'édification des clôtures.
- Le Droit de Préemption Urbain sur la totalité des zones urbaines et des zones d'urbanisation future.

PLAN DE ZONAGE



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'habitats, de commerces, et d'équipements. 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
- 1.7 - Les bâtiments industriels
- 1.8 - Les éoliennes individuelles

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

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions à usage d'équipement d'intérêt général qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et de 8 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 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible.
- 2.3 - Les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat.
- 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.
- 2.5 – Les autres activités en relation avec la diversification agricole, pour les exploitations agricole existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 - Accès :**

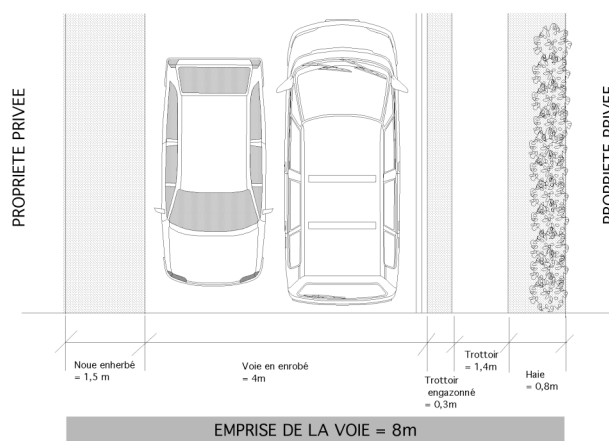
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 6 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent 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 y compris les cuves de combustibles.

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.

Pour toutes les constructions nouvelles (hors extension venant en continuité d'une construction existante), 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, et le cas échéant de téléphone, 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.

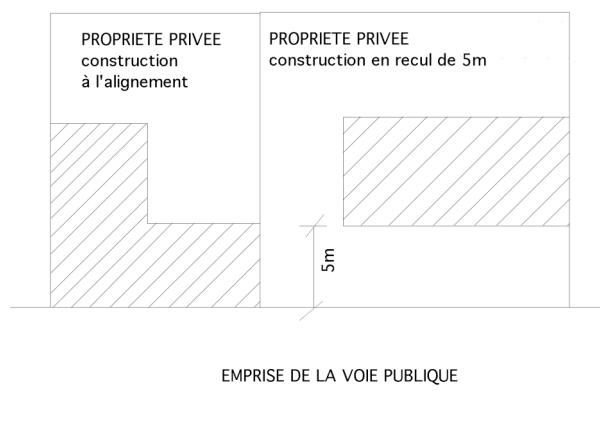
ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation, commerces, services, artisanat, d'exploitations agricoles existantes, doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul maximum de 5 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

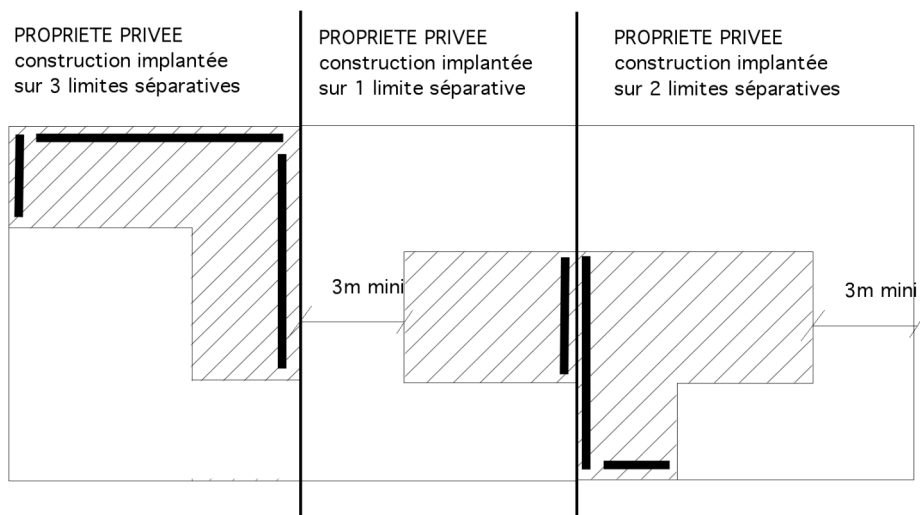
Dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction existante.

Schéma explicatif, vue en plan :

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

Les constructions sont implantées au minimum sur une des limites séparatives et au maximum sur trois des limites séparatives de la parcelle. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite 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 hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieur à 3 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



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

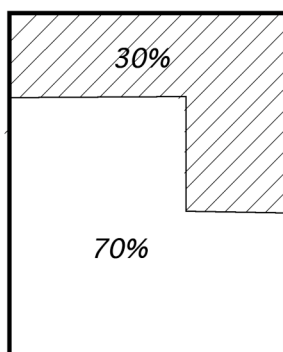
Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

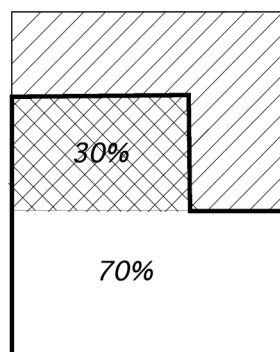
L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ou les extensions ne peut excéder 30% de la surface non bâtie du terrain objet de la demande.

Schéma explicatif, vue en plan :

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



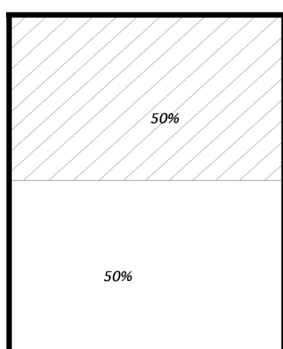
PROPRIETE PRIVEE INSTANT 2
extension représente 30% de la
surface non bâtie du terrain objet
de la demande



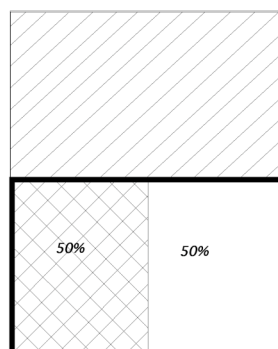
Pour les commerces et les autres activités, cette emprise est portée à 50% de la surface non bâtie du terrain objet de la demande.

Schéma explicatif, vue en plan :

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



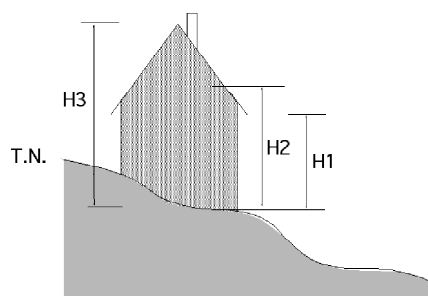
PROPRIETE PRIVEE INSTANT 2
extension représente 50% de la
surface non bâtie du terrain objet
de la demande

**ARTICLE 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.

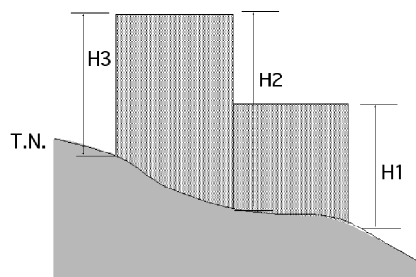
La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

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



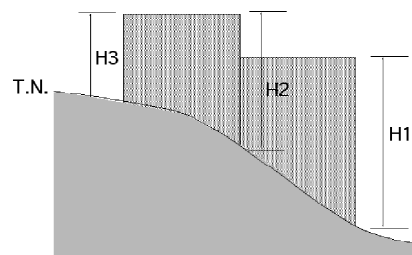
$$H2 < H1 < H3$$

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 UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, doivent 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.

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 100 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires. Le stationnement automobile en sous-sol et les caves sont interdits.

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

11.2 -Toitures :

Les toitures du bâtiment principal sont au minimum à deux pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante.

11.2.1 - Les toitures doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles ou aspect similaire.
- ou en tuiles de terre cuite de teinte rouge ou orange non ou aspect similaire.
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante (pour les extensions contingues à la construction existantes).
- La pente des toitures sera supérieure ou égale 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 au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.
- Les bâtiments annexes sont non réglementés.

11.2.2- Les toitures des constructions à usage d'équipement d'intérêt général sont non réglementées.

- 11.2.3 - Pour les bâtiments à usage d'activités, et les équipements à usage d'intérêt général, 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, la pente de toiture pourra être inférieure à 35° sans être inférieure à 20°.
- 11.2.4 – Les fenêtres de toit et les capteurs solaires s'inscriront dans la pente de la toiture. Les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la construction qui les porte ou que les encadrements des autres ouvertures.
- 11.2.5 - Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas en saillie sur la façade.

11.3 - Clôtures, Murs :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Le mur de clôture préservé au titre du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier, localiser les éléments de paysages et délimiter des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. » sera conservé, il peut être percé d'un seul percement supplémentaire en respectant les prescriptions des annexes réglementaires.

11.3.1 - Clôtures sur voies et emprises publiques :

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, le grillage sera implanté à l'intérieur de la haie sur la propriété.

Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques et surmontés de grille, formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable.

Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brute ou peinte ou engravillonnée sont interdits. Les murs bahut en briques sont autorisés à condition d'être surmontés d'une grille et doublés d'une haie vive à l'intérieur de la propriété.

11.3.2 - Clôtures sur limites séparatives :

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

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.

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 surface de plancher avec un Minimum de : 2 places
- et 1 place supplémentaire par tranche de 60m² de surface de plancher supplémentaire

- en habitations collectives :

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

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) et bâtiment artisanal :

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

- en commerce, et activités :

- 1 place pour 40m² de surface de vente ouverte au public
- 1 place pour 2 employés

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 40% de la surface de la propriété. Pour les constructions à autre usage, 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 1000 m2 d'espaces verts,
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 300 m2 d'espaces verts.

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

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

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

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

[illegible]

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 épaissement du bourg ancien.

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

ARTICLE UB 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.
- 1.7 - Les activités industrielles.

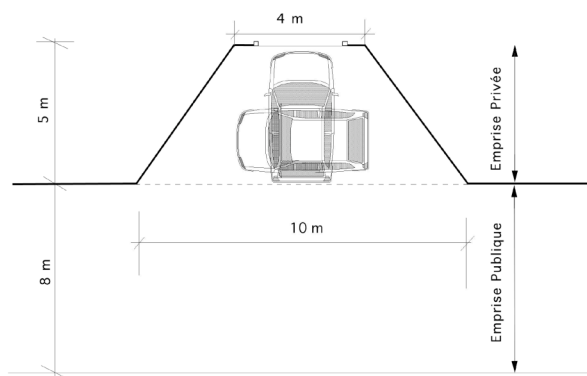
ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation constructions à usage d'équipement d'intérêt général qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et de 8 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 - 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.
- 2.3 - Les bâtiments à usage agricole dans la mesure où ils viennent en extension d'une exploitation agricole existante.
- 2.4 - Les bâtiments à usage artisanal dans la mesure où ils sont compatibles avec la proximité de l'habitat.
- 2.5 - 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. (les transformateurs seront implantés à plus de quinze mètres des habitations existantes)

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

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

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 :

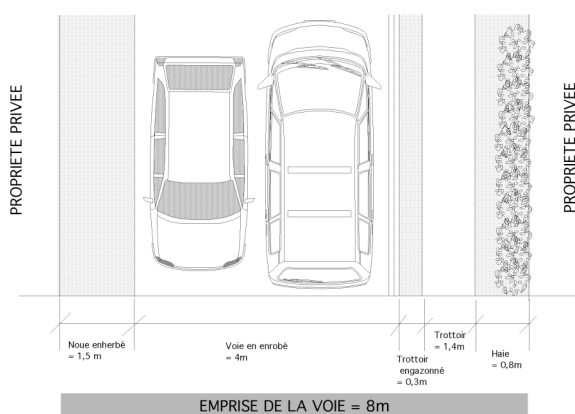
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 6 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent 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 UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain y compris les cuves de combustibles

4.1 - Eau :

Toute construction nouvelle 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.

Les citernes de collectes et de récupération d'eaux pluviales seront enterrées.

4.3 - Electricité - Téléphone - Têledistribution - Eclairage public :

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

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

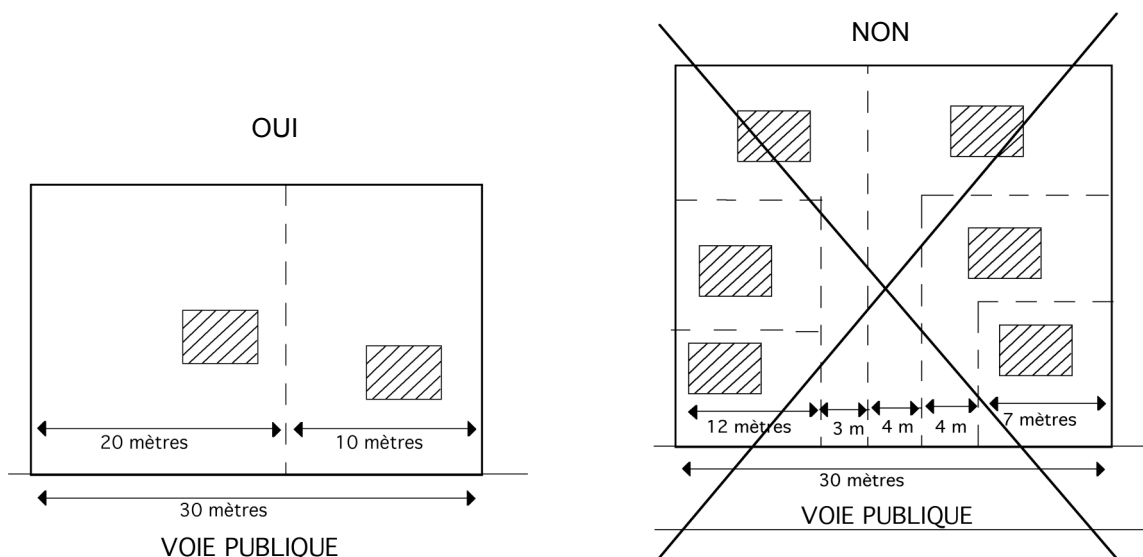
ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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.

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

Schémas explicatifs, vues en plan :



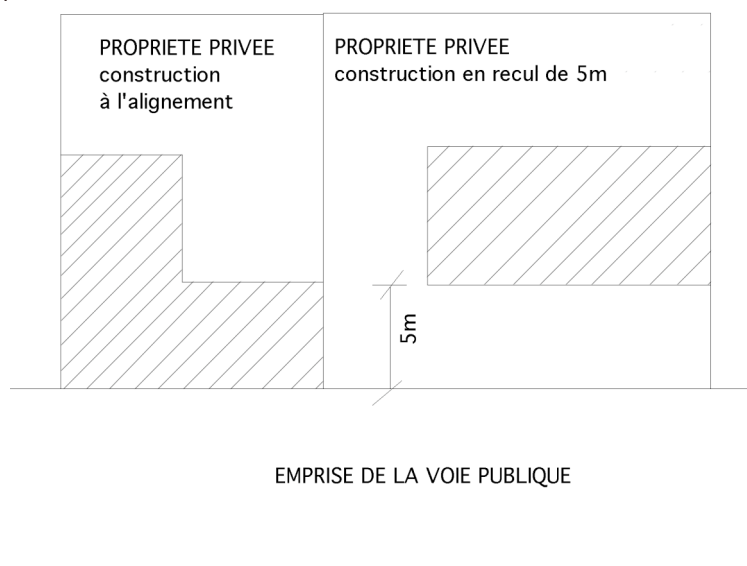
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation, commerces, services, artisanat, d'exploitations agricoles existantes doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

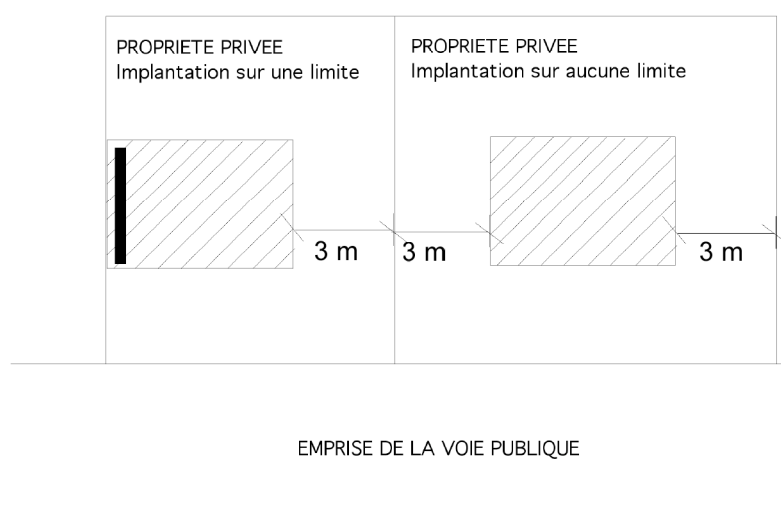
Dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction existante.

Schéma explicatif, vue en plan :

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieur à 3 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :

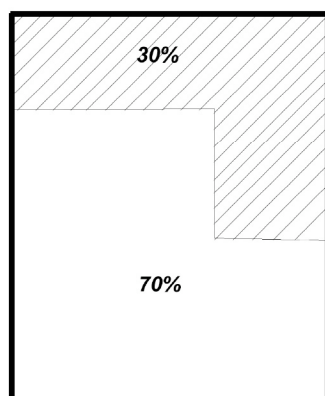


ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

PROPRIETE PRIVEE INSTANT 1
représente 30% de la
surface de la parcelle



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

Pour les autres activités, cette emprise est portée à 60% de la surface de la propriété objet de la demande.

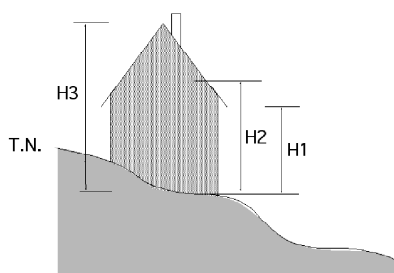
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres au faîtage par rapport au terrain initial et 4 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel.

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

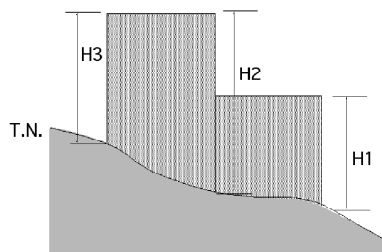
La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

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



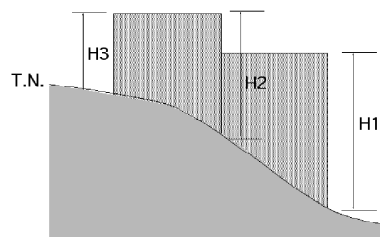
$$H2 < H1 < H3$$

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 - 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 .

- 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 sont interdites (chalet Savoyard, mas de Provence, maison Bretonne...)

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 et autres matériaux (briques creuses, paille...) 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, et de capteurs solaires.

- 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 .

Le stationnement en sous-sol et les caves sont interdits.

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

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 et pourront être à une pente. Les toitures terrasses sont autorisées à raison de 20% maximum de la longueur totale de la toiture.

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

- en ardoises naturelles ou aspect similaire..
- ou en tuiles de terre cuite de teinte rouge ou orange non vernissée ou aspect similaire.
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante (pour les extensions contingentes à la construction existantes).
- 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 au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.
- Les bâtiments annexes sont non réglementés.

- 11.2.2 - Pour les bâtiments à usage d'activités, et 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. Avec une pente minimale de 20°.

- 11.2.3- Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins ...) sont à toiture libre avec une pente minimale de 10°, ils doivent cependant être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.

- 11.2.4- Les toitures des constructions à usage d'équipement d'intérêt général sont non réglementées.

11.3 - Clôtures, Murs :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

- 11.3.1 - Clôtures sur **voies et** emprises publiques :

Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont :

- les clôtures mixtes : minérales et végétales
- les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.

Les murs existants constitués de maçonnerie de briques, formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable.

- 11.3.2 - Clôtures sur limites séparatives :

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.

ARTICLE UB 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 surface de plancher avec un Minimum de 2 places et 1 place supplémentaire par tranche de 60m² de surface de plancher supplémentaire
- en habitations collectives :
 - pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
 - pour les habitations de moins de 4 pièces principales (T3, T4) : 2 places
 - pour les habitations de plus de 5 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 UB 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 60% de la surface de la propriété. Pour les constructions à usage d'activité, la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 30% 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 UB 11.1

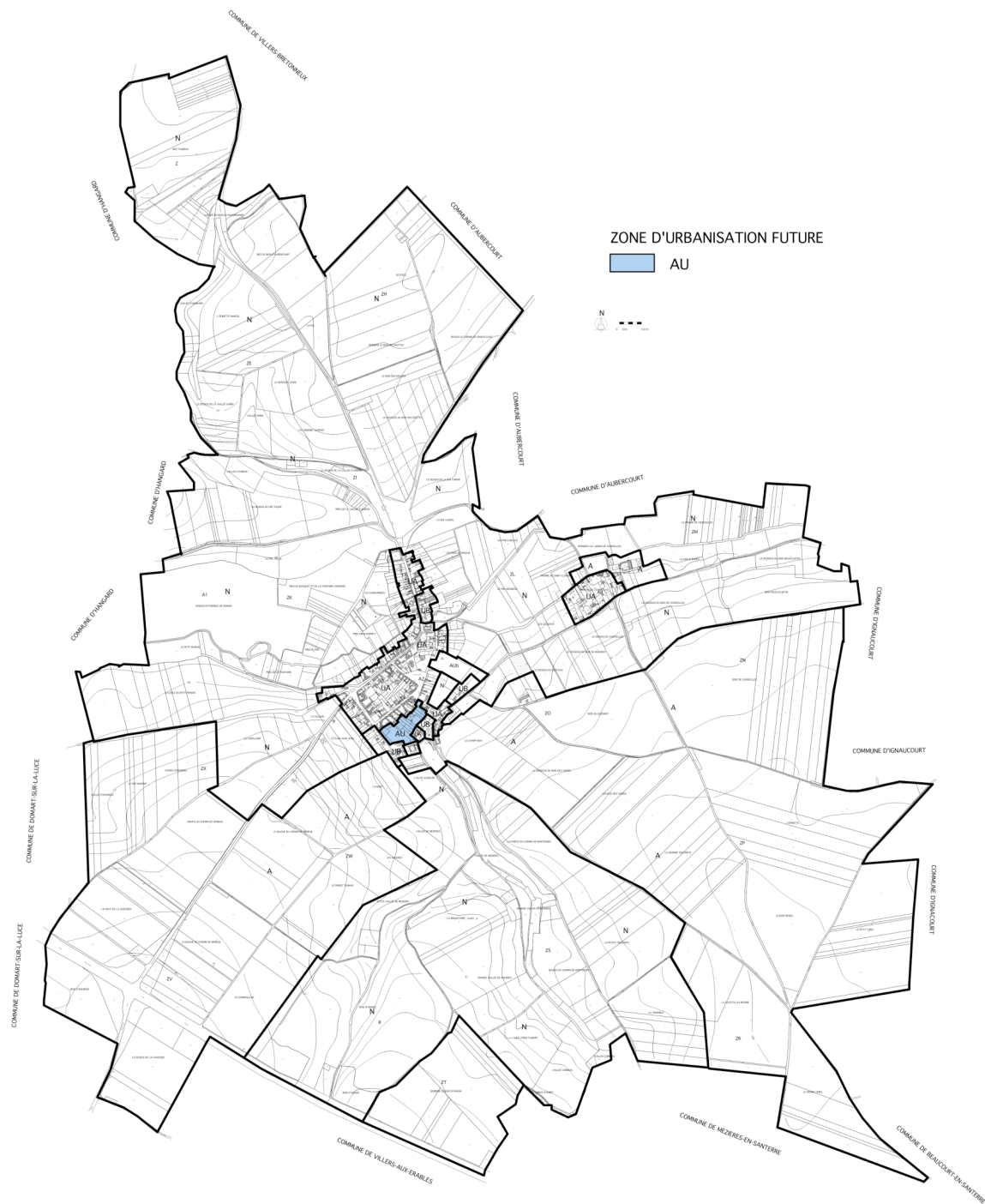
13.2 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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 en respect des orientations particulières du PADD, et autorisée qu'après modification du PLU. L'urbanisation se fera par tranche minimale de 10000m² et d'une tranche finale avec la surface résiduelle.

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

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé à l'article AU2

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

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions à usage d'équipement d'intérêt général qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et de 8 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 - 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, même 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 voiries, les dessertes et le stationnement doivent être implantés 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 dessertes répondront aux règles décrites ci-dessous :

- 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.
- 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.

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 nouvelles doivent être implantées dans le respect du plan 1.3 Orientations particulières du PADD .
En l'absence de prescriptions au plan 1.3 orientations particulières au PADD, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement
- soit en recul de 5 mètres

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect du plan 1.3 Orientations particulières du PADD.
En l'absence de prescriptions au plan 1.3 orientations particulières au PADD :

Les constructions nouvelles sont implantées soit 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 divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres .

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.

ARTICLE AU 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.

- 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. Les caves enterrées, les sous-sols et le stationnement automobile en sous-sol sont interdits.
- 11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, 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 30% de la longueur totale de la toiture.

- 11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :
 - en ardoises naturelles ou similaires.
 - ou en tuiles de terre cuite, mécanique, de teinte rouge non vernissée ou aspect similaire.
 - La pente des toitures sera supérieure ou égale à 35°.
 - Les toitures seront débordantes sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.
 - Les bâtiments annexes sont non réglementés.
- 11.2.2 - Pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces, artisanales et les équipements à usage d'intérêt général, 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.
- 11.2.3 - Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins ...) doivent cependant être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux, les toitures à une pente sont autorisées à condition de ne pas être en façade principale sur rue.
- 11.2.4- Les toitures des constructions à usage d'équipement d'intérêt général sont non réglementées.

11.3 - Clôtures, Murs :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

11.3.1 - Clôtures sur voies et emprises publiques :

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, le grillage sera implanté à l'intérieur de la haie sur la propriété.

Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques et surmontés de grille, formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable.

Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brute ou peinte ou engravillonnée sont interdits. Les murs bahut en briques sont autorisés à condition d'être surmontés d'une grille et doublés d'une haie vive à l'intérieur de la propriété.

11.3.2 - Clôtures sur limites séparatives:

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

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.

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 surface de plancher avec un Minimum de 2 places
et 1 place supplémentaire par tranche de 60m² de surface de plancher supplémentaire

- en habitations collectives :

- pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
- pour les habitations de moins de 4 pièces principales (T3, T4) : 2 places
- pour les habitations de plus de 5 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 40% 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 1000 m² d'espaces verts,
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 300 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. et pourra être le support de noues pluviales.

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 :

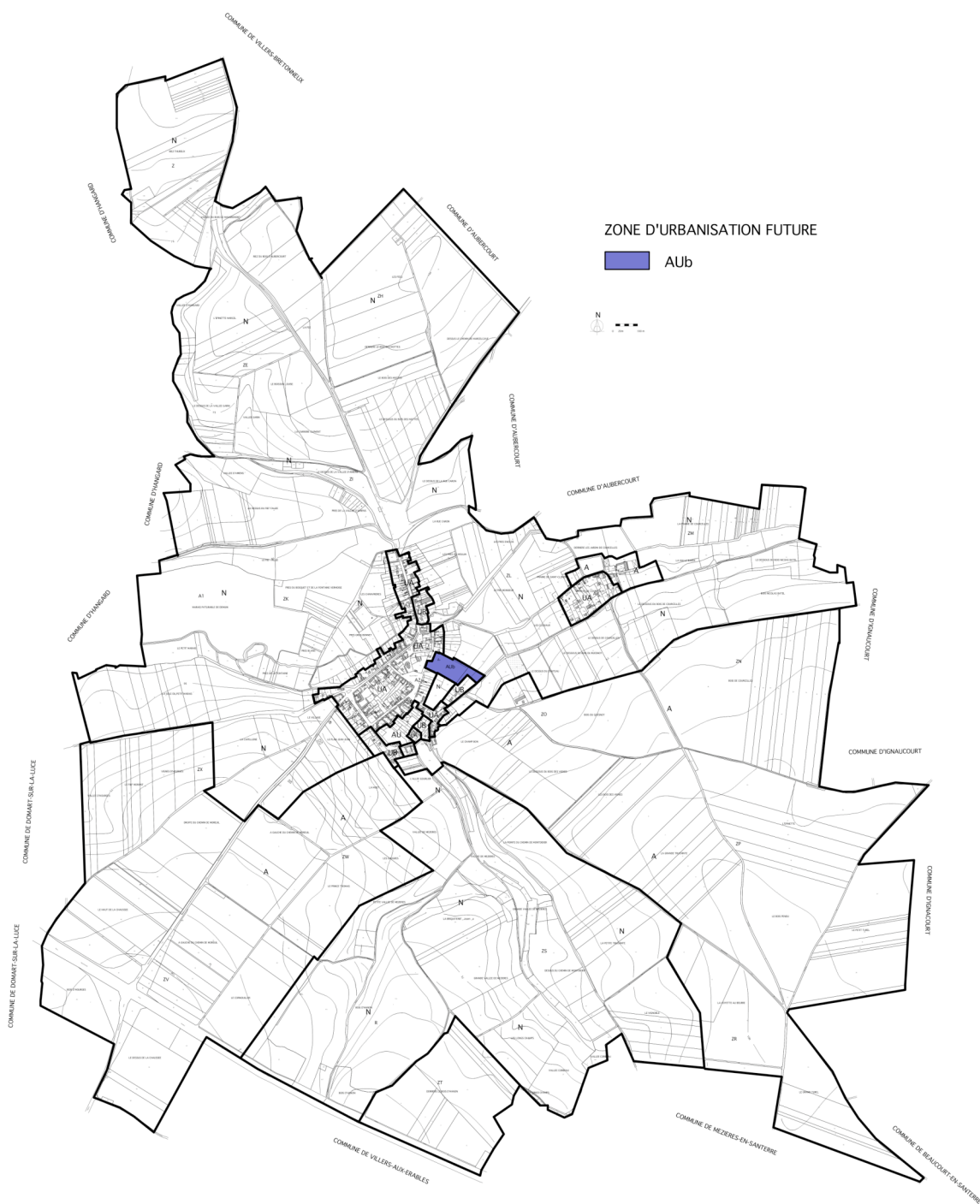
- plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement
- plantation d'une couverture végétale arbustes ou plantes couvrantes sur un côté au minimum de la place de stationnement.

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

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

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

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 dans le respect du plan des orientations particulières 1.3 du PADD. L'urbanisation se fera sous forme d'une opération d'ensemble comprenant la totalité de la surface de la zone.

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

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 exploitations agricoles.
- 1.7 - Les bâtiments industriels.
- 1.8 - Les éoliennes individuelles.

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

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions à usage d'équipement d'intérêt général qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et de 8 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article AUB 11.1 au 1er alinéa.
- 2.2 - 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, même partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article.
- 2.3 - Les constructions à usage d'activités commerciales et ou artisanales dans la mesure où ils sont compatibles avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voiries, les dessertes et le stationnement doivent être implantés 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 dessertes répondront aux règles décrites ci-dessous :

- 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.
- 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.

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

Les constructions à usage d'habitation, commerces, services, artisanat, doivent être implantées dans le respect du plan 1.3 Orientations particulières du PADD .

En l'absence de prescriptions au plan 1.3 orientations particulières au PADD, les constructions seront implantées en recul de 5 mètres minimum.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

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

En l'absence de prescriptions au plan 1.3 orientations particulières au PADD :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées soit sur une des limites séparatives soit en recul. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite 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 divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

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 de la propriété objet de la demande.

Pour les autres activités cette emprise est portée à 60% de la surface de la propriété objet de la demande.

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage par rapport au terrain initial et 4 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel.

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

ARTICLE AUb 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 .

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 sont interdites (chalet Savoyard, mas de Provence, maison Bretonne...)

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 et autres matériaux (briques creuses, paille...) 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, et de capteurs solaires.

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.

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, 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 et pourront être à une pente.

Les toitures terrasses sont autorisées à raison de 20% maximum de la longueur totale de la toiture.

Les toitures végétalisées sont autorisées, soit à deux pentes, soit à quatre pentes, soit en toiture terrasse à condition d'être végétalisées sur la totalité de la toiture.

11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles ou similaires.
- ou en tuiles de terre cuite, mécanique, de teinte rouge à orange non vernissée ou aspect similaire..
- Les toitures seront débordantes au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.
- Les bâtiments annexes sont non réglementés.

11.2.2 - Pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements à usage d'intérêt général, 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. Avec une pente minimale de 20°.

11.2.3- Les toitures des constructions à usage d'équipement d'intérêt général sont non réglementées.

11.3 - Clôtures, Murs :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

11.3.1 - Clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont :

- les clôtures mixtes : minérales et végétales
- les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.3.2 - Clôtures sur limites séparatives :

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.

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 surface de plancher avec un Minimum de 2 places
- et 1 place supplémentaire par tranche de 60m² de surface de plancher supplémentaire

- en habitations collectives :

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

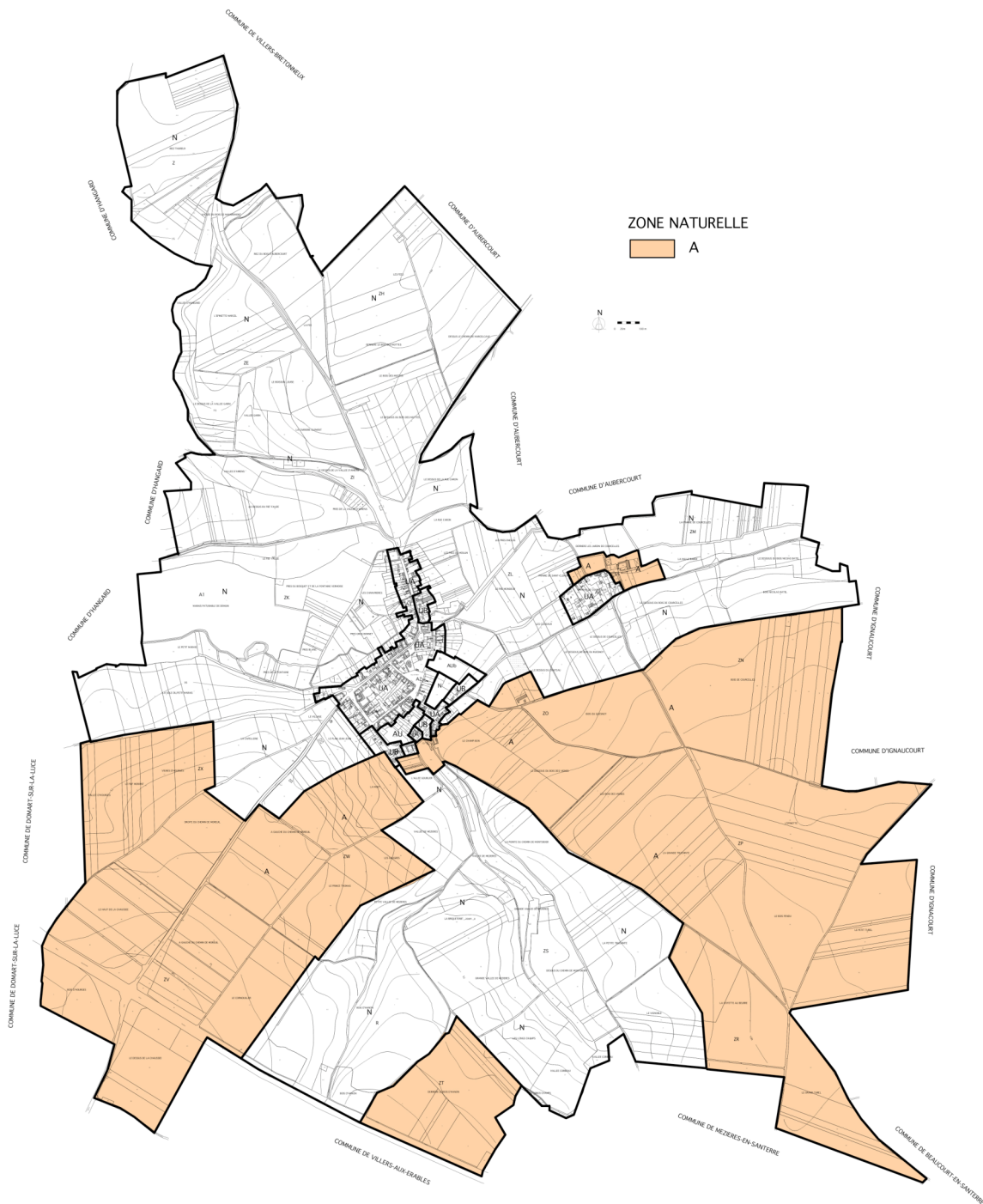
13.3 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé à l'article A2.

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

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions à usage d'équipement d'intérêt général qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 5 et de 8 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 - 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 5 et de 8 à 13 pourront leur être appliquées.
- 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, même partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article.
- 2.4 – Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales
- 2.5- Les constructions destinées aux logements ou aux activités nécessaires et directement liées 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,
- 2.6 – Dans le cadre des mutations des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage 2.1 et 2.2 , les changements de destination sont autorisés ainsi que leurs extensions futures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- 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 10 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 deux lots.

ARTICLE A 4 - DESSERTER 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 objet de la demande.

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, et le cas échéant, de téléphone et 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 minimum 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.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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 trente 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 8 mètres par rapport au terrain naturel.

Pour les autres constructions nouvelles, la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres par rapport au terrain naturel.

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

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.

11.2 - Toitures :

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

- en ardoises naturelles ou aspect similaire.
- ou en tuiles de terre cuite de teintent orange ou rouge ou aspect similaire de tuiles.
- 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 au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

11.2.2 - 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.

11.2.3 - 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.

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.

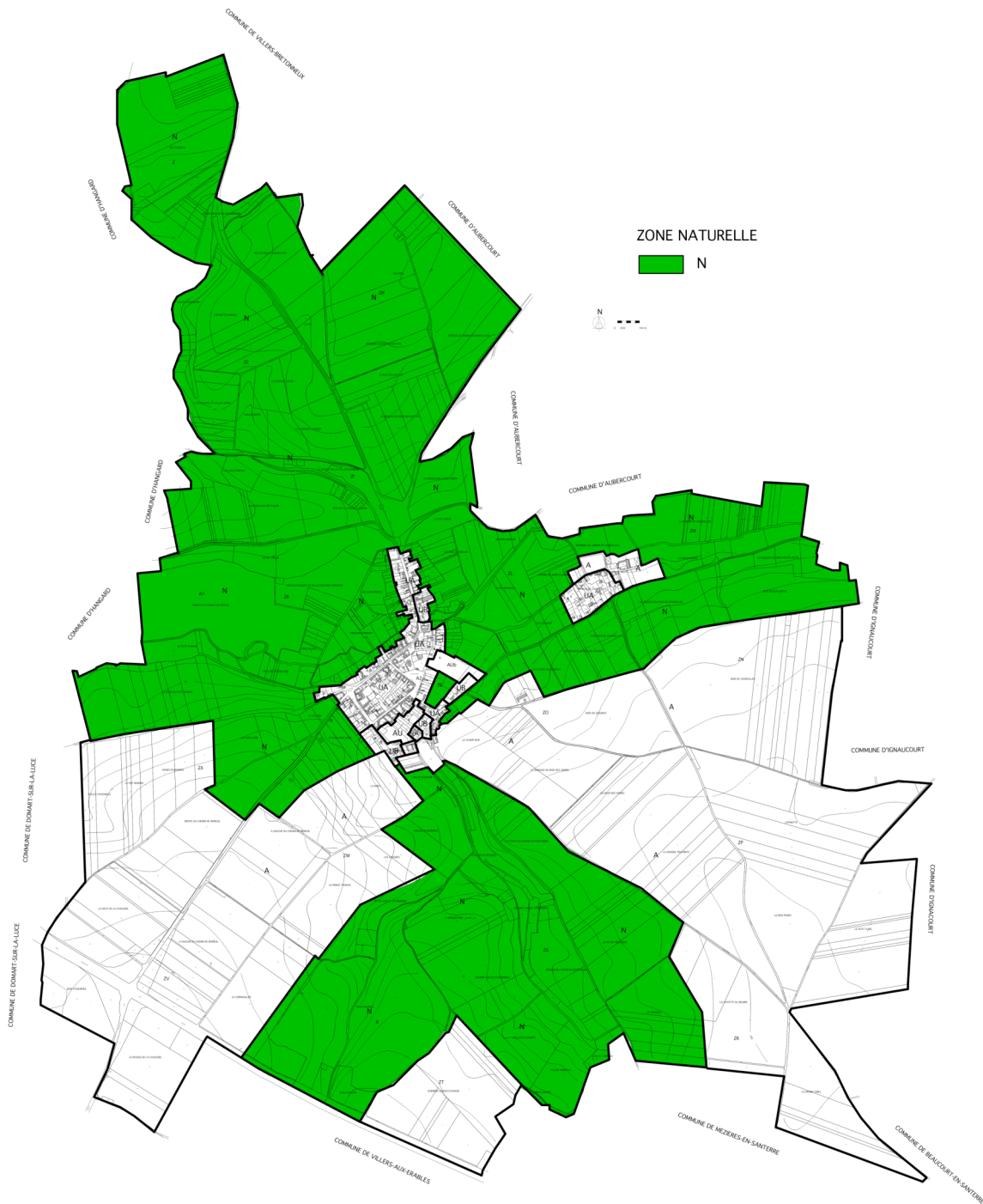
ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

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 de coteaux calcaires et de marais, du caractère des éléments naturels faunistiques et floristiques qui le compose, des risques d'inondations et de ruissellements.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé à l'article N2

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

- 2.1 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public et les équipements à usage d'équipement d'intérêt général qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 5 et de 8 à 13 pourront leur être appliquées.
- 2.2 – Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales
- 2.3 – Les extensions de constructions existantes à la condition d'être attenante à ces dernières. Les abris de jardins à la condition d'être implantée sur une parcelle déjà bâtie ou en continuité d'une parcelle bâtie et de ne pas être visible du domaine public.
- 2.4 – Les abris pour animaux, à la condition de ne pas être visible du domaine public

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, 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.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction existante.

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public et les équipements d'intérêt général doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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.

Le changement de destination ou la réhabilitation sur une construction existante, ne respectant pas les règles précédentes est autorisée.

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 nouvelle aura une hauteur maximale hors tout de 4 mètres.

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 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.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT 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 des zones UA, UB, AU, AUb et A pour les constructions à usage d'habitation :

-	Tilleul	
-	Châtaigner	
-	Charme	
-	Frêne jaune (graxinus ornus)	
-	Hêtre	
-	Chêne Pédonculé	
-	Epicéa	
-	Erable Champêtre	
-	Sureau	
-	Saule	
-	Saule Blanc	
-	Cerisier	
-	Pommier	
		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	
-	Genévrier	
-	Charmille	
-	Prunellier	
-	Sorbier	
-	Fusain	
-	Cornouiller	
-	Hêtraie	
-	Prunus	
-	Aubépine	
		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		Réparti à raison de 40% maximum pour une seule essence de feuillus et 20% maximum pour une seule essence de conifères (épicéa, if, pin)
-	Orme		
-	Frêne		
-	Merisier		
-	Pin		
-	If		
-	Châtaignier		
-	Epicéa		
-	Erable		

Auxquels pourraient être ajoutés des arbustes buissonnants (Noisetier, Charmille, Prunellier, Sorbier, Fusain, Aubépine, Cornouiller, Genévrier).

- 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).

LES VILLAGES : INSÉRÉS DANS UN ÉCRIN DE VERDURE



La Thiérache 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 Brede 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 limitatif des coulées de bogue...) mais aussi esthétique.

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

Ces apparitions ponctuelles sont autant de points de repère qui captent le regard. Les combinaisons variées entre le végétal et le bâti créent un paysage harmonieux à l'échelle humaine.

Les nouvelles implantations du bâti reproduisent les plantations banales de lotissement et imitent des structures de haies (thuya, cyprès...) sans rapport avec la végétation locale.



La végétation filtre le regard et permet de diminuer l'impact de constructions disgracieuses.

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'égrèment 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.



Les haies constituent un fil conducteur du réseau de routes, de chemins et de sentiers.

Haies et pratiques agricoles actuelles

L'adaptation des exploitations agricoles aux besoins et aux techniques actuelles nécessite des surfaces de terrain plus importantes, occasionnant une nouvelle découpe du par-



La haie de conifères occulte la rue sur la maison et altère la composition de la rue.

laire. Ce changement d'occupation du sol (de la prairie au champ cultivé), s'accompagne d'un arrachage de haies, ce qui modifie radicalement la perception du paysage : le paysage cloisonné devient rapidement un paysage ouvert.

En Picardie, des exemples récents montrent qu'il est possible de reconstruire une trame végétale en ceinture de ces parcelles, alliant économie, écologie, modernité et respect de l'identité du bocage.



Dans le bocage, la perception de l'espace urbain se résume souvent à la traversée des villages-rues.

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 réajuster 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 relevés de quatre typologies :

La haie basse :

Hauteur de 1,5 m selon la taille sur 3 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 (Crataegus monogyna) et laurier (Prunus spinosa), et aussi Charme (Carpinus betulus), 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 :

Corneiller mûle et sanguin (Cornus cornuilla mûle et sanguin), Fusain d'Europe (Lonicera europaea), Viorne lantane (Viburnum lantana) et opulente (Viburnum opulus), Sureau noir (Sambucus nigra) et Erable champêtre (Acer campestre).

Les arbres témoins :

Ils résultent d'un élagage régulier (7 à 10 ans) de la ramure. Frêne (Fraxinus excelsior), Saule (Salix alba) et plus rarement Chêne sessile ou pédonculé (Quercus petraea et Quercus robur).

lexique

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

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

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

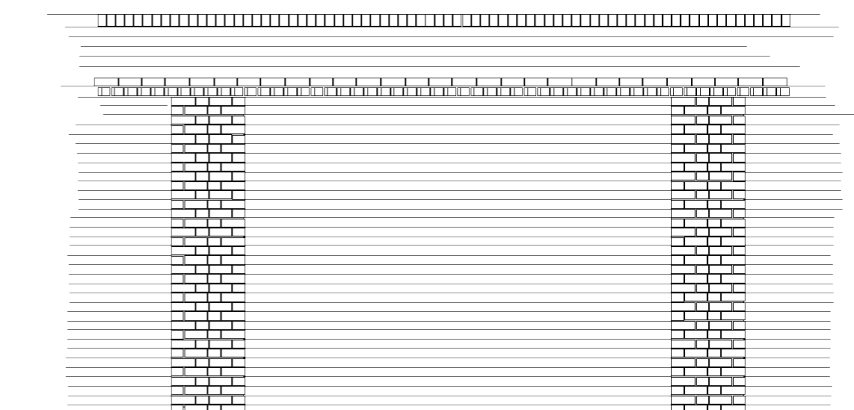
IDENTIFIER : Végétaux et identités des territoires

A2-ANNEXES : Éléments à préserver au titre du L 121-3-7 du Code de l'Urbanisme

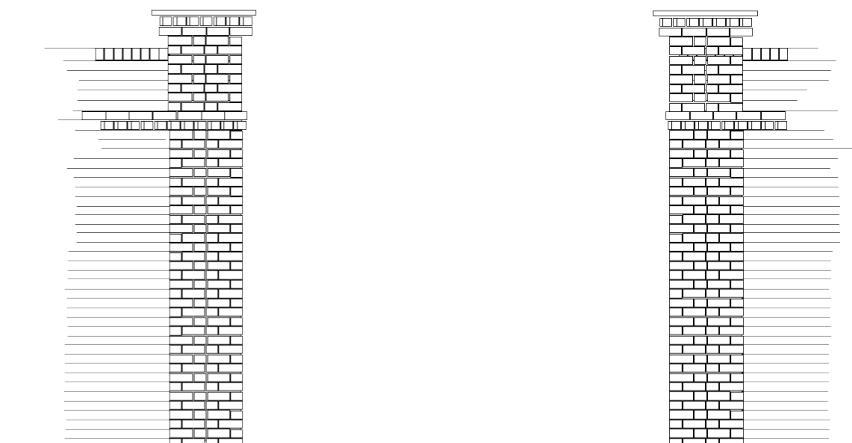


Murs d'enceinte du château de Démuin est protégé sur toute sa longueur, il peut faire l'objet au maximum d'un percement supplémentaire décrit comme suivant (schéma explicatif page suivante) :

- Piliers en briques : rouge et noir vernissée en alternance identique mur existant. (l'ouverture devra se caler sur deux piliers existant, ce qui permettra de n'avoir à traiter que la partie haute du pilier)
- Hauteur des piliers supérieure à celle du mur
- Portail plein ou ajourés



MUR EXISTANT



MUR PROJETE - PERCEMENT POSSIBLE