

PLU

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION

5 - Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
Du Conseil Municipal en date du 24 août 2010

ELABORATION DU PLU
2010

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ Droit de l'Aménagement, Dalloz

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

III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1) Les zones urbaines

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

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

Le P.L.U. de CAOURS comporte une zone urbaine :

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

- **Un secteur Ua** délimite l'ensemble du tissu ancien,
 - Un **sous-secteur Uae** met l'accent sur la sensibilité des terrains au remontée des eaux souterraines,
- **Un secteur Ub** caractérise les quartiers récents d'extension,
 - Un **sous-secteur Ube** met l'accent sur la sensibilité des terrains au remontée des eaux souterraines,
- **Un secteur Ut** identifie le pôle sportif, scolaire et touristique présent sur l'Heure.

2) Les zones à urbaniser

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par les lettres AU.

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation, à plus ou moins long terme.

- **La zone AU** est une zone naturelle réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat, non urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.
- **La zone AUr** est une zone naturelle desservie par les réseaux, réservée à une urbanisation future dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.
 - **Un secteur AUref** met l'accent sur la sensibilité des terrains aux remontées des eaux souterraines, et soumet le site à fouilles archéologiques au préalable d'une urbanisation.

3) Les zones agricoles

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

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

- **La zone A** protège donc les espaces agricoles et les activités qui leur incombent.
 - **Un secteur Ah** est quant à lui relatif à la protection du périmètre rapproché du captage d'eau potable de CAOURS et d'ABBEVILLE.

4) Les zones naturelles

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

- **Un secteur Np** identifie les piscicultures présentes sur le territoire communal.
- **Un secteur Nj** caractérise les secteurs de jardins.

De plus, figurent au plan :

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

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

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

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

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

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

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

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

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

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

V – PERMIS DE DEMOLIR

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

VI – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

ZONE URBAINE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

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

Un secteur Ua délimite l'ensemble du tissu ancien,

- Un **sous-secteur Uae** met l'accent sur la sensibilité des terrains à la remontée des eaux souterraines,

Un secteur Ub caractérise les quartiers récents d'extension,

- Un **sous-secteur Ube** met l'accent sur la sensibilité des terrains à la remontée des eaux souterraines,

Un secteur Ut identifie le pôle sportif, scolaire et touristique présent sur l'Heure.

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

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

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

ARTICLE U 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En Ua, Uae, Ub et Ube :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou qui sont incompatibles avec la présence des habitations.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que d'anciens véhicules désaffectés
3. Les affouillements et exhaussements des sols, exceptés pour création **de sous-sols**, piscines et bassins d'agrément
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières
5. Les habitations légères de loisirs
6. La création de bâtiments agricoles en dehors des sièges et établissements existants, ainsi que l'agrandissement ou la transformation des bâtiments et établissements existants à usage d'activités dont les caractéristiques modifient le caractère de la zone et dans le cas où l'importance et la nature des travaux envisagés aient pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage
7. Les constructions sur terre

- **S'ajoute en Uae et Ube**, l'interdiction de création de sous-sol.

ARTICLE U 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

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

En secteur Ut, seules les constructions, occupations, utilisations du sol liées aux activités culturelles, scolaires, sportives, touristiques ou de loisirs, au stationnement des véhicules liés aux activités autorisées, et aux équipements d'infrastructures sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction après sinistre est autorisée, à condition :

- qu'elle respecte les prescriptions définies dans le présent règlement, excepté les articles 6, 7, 8 et 10.
- **et** qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

En Ua, Uae, Ub et Ube :

Accès I

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

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

Les accès véhiculaires depuis la Traverse du Ponthieu sont interdits.

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

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

Voirie II

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

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

Les chemins et sentiers identifiés au Rapport de Présentation et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales.

Déchets III

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

ARTICLE U 4**DESSERTER PAR LES RESEAUX****En Ua, Uae, Ub et Ube :**

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

Eau potable I

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

Assainissement II

Le raccordement des nouvelles habitations au réseau collectif sera obligatoire dès lors où ce dernier sera effectif.

L'assainissement individuel (évacuation des eaux ménagères et matières usées), sera autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

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

Les eaux pluviales recueillies directement sur la parcelle devront être intégralement gérées et infiltrées in situ. Le rejet vers le domaine public est interdit.

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

Electricité et Télécommunications III

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

ARTICLE U 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS****En Ua, Uae, Ub et Ube :**

La superficie minimale des terrains constructibles à usage d'habitation et de travail devra être conforme aux prescriptions des services administratifs et techniques compétents.

ARTICLE U 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES****En Ua et Uae :**

La façade principale « avant » de la construction d'habitation peut être implantée à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, ou en retrait maximum de 8 mètres de profondeur par rapport à l'alignement. Dans le cas où les constructions principales sont implantées en retrait par rapport aux voies, le maintien d'une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle est impératif (haie vive, muret doublé d'une haie vive, portail... les éléments pouvant être employés conjointement).

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

En Ub et Ube :

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

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

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

ARTICLE U 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****En Ua, Uae, Ub et Ube :**

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

Le percement d'ouverture et de fenêtre, dans le mur (façade ou pignon) implanté en limite(s) séparative(s), est interdit.

Si la construction d'habitation est implantée en retrait de la voie, elle pourra rejoindre les deux limites séparatives, ou l'une de ces limites, ou être positionnée en retrait des deux limites latérales. Par contre, les prescriptions concernant la **continuité visuelle sur rue s'imposent en Ua et Uae uniquement.**

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments inférieurs à 3 mètres 50 au faîtage du toit implantés derrière la construction principale.

ARTICLE U 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR UNE MEME PROPRIETE****En Ua, Uae, Ub et Ube :**

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

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

ARTICLE U 9**EMPRISE AU SOL**

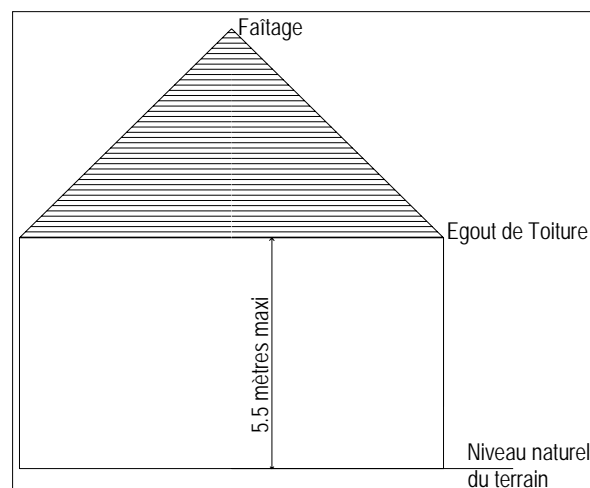
Non réglementé.

ARTICLE U 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****En Ua, Uae, Ub et Ube :**

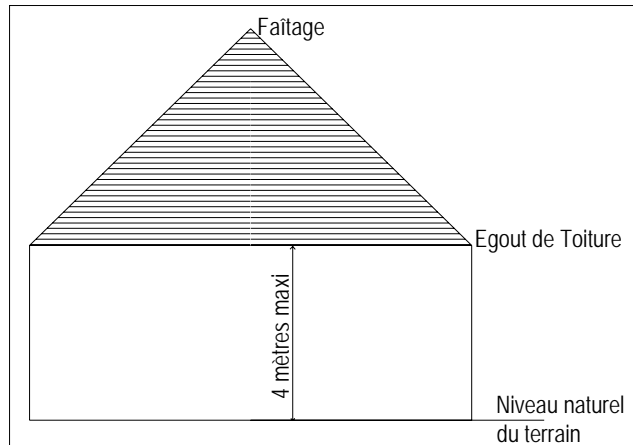
La hauteur des constructions est à mesurer à l'égout de toiture, depuis le niveau naturel du terrain au droit du milieu de la façade ou de la section de construction.

Un seul niveau de comble est autorisé.

- **En Ua et Uae**, la hauteur maximale à l'égout de toiture est fixée à 5.50 mètres. Toutefois, la hauteur des constructions pourra être supérieure afin de permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les constructions voisines et sous réserve de son intégration dans le paysage.



- **En Ub et Ube**, la hauteur maximale, à l'égout de toiture, est fixée à 4 mètres.



La hauteur des annexes et des extensions implantées en limites séparatives n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

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

En secteur Ut, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions autorisées. Toutefois, la hauteur des constructions devra être adaptée afin de permettre l'intégration de la construction nouvelle dans son environnement et dans les paysages.

En Ua, Uae, Ub et Ube :

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

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

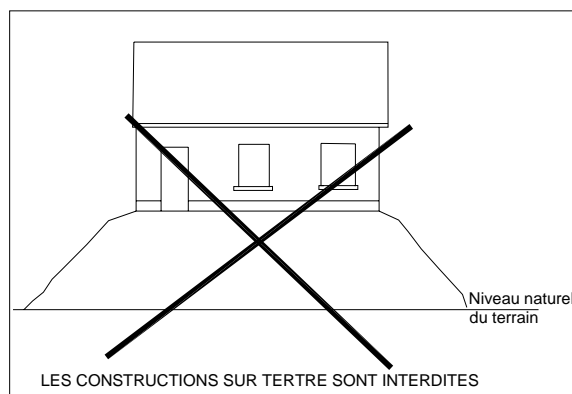
Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives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

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

Volumes et terrassements

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

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



- **En sus en Uae et Ube, les sous-sols sont interdits.**

Pour les terrains dont le niveau, mesuré au centre de la construction projetée, est supérieur à celui moyen de la voie d'accès : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée fini sera implanté, pour le centre de la construction, au niveau du terrain naturel, avant travaux.

Pour les terrains dont le niveau, mesuré au centre de la construction projetée, est inférieur à celui moyen de la voie d'accès : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée fini sera implanté, au centre de la construction, entre 20 et 50 cm au-dessus du niveau moyen de la voirie, avant travaux.

CET ARTICLE SE HIERARCHISE EN 4 PARTIES :

| | |
|---|------------|
| I. Constructions à usage d'habitation | ci-dessous |
| II. Constructions à usage d'annexes et les extensions | p 16 |
| III. Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone et les équipements publics | p 17 |
| IV. Clôtures | p 17 |

Constructions à usage d'habitation **I**

Prescription nouvelle : les dispositions suivantes font aussi bien référence aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

1. Toitures

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

La pente principale des toitures, des constructions nouvelles, respectera un angle compris entre 40° et 50° comptés par rapport à l'horizontale. Les toits à la Mansart restent autorisés de même que **les coyaux et les toitures à 4 pans dès lors où le volume ne constitue pas un carré.**

Dans les projets proposant une architecture contemporaine, les ruptures de pente peuvent être autorisées dès lors où elles restent limitées.

2. Matériaux de couverture

Seuls sont autorisés les matériaux de couverture suivants : l'ardoise et les tuiles de nuances traditionnelles.

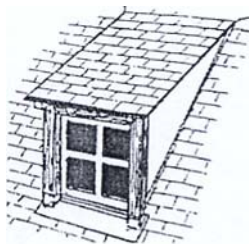
L'emploi de tôles métalliques et de tout matériau brillant est interdit.

Les plaques translucides en couverture sont interdites.

3. Ouvertures en toiture

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

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



lucarne rampante
ou en chien couché

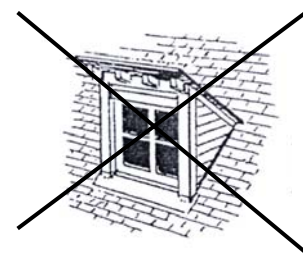
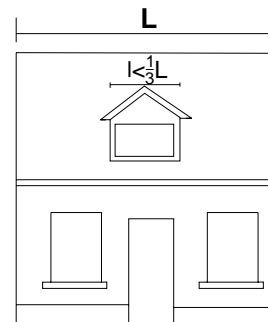


lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



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

Exemples de lucarnes recommandées

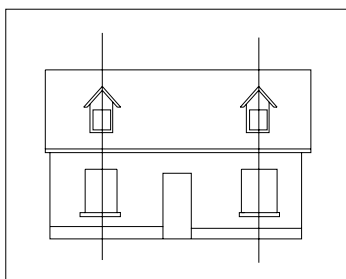


lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis

Les "chiens-assis" sont interdits.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture. **Ils seront interdits en façade sur rue.**

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



4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

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

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

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

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

Les façades pourront être traitées en briques, en clins, ou recouvertes d'un enduit qui **s'harmonise avec l'environnement dans lequel s'insère le projet**. L'emploi du blanc pur est interdit, **excepté pour les constructions existantes déjà blanches**.

Pour les menuiseries extérieures, visibles de la rue, l'emploi de couleurs criardes est interdit.

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

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

Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge).

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

Les imitations de matériaux, telles **les briquettes de parement (différent de l'emploi de la ½ brique qui reste autorisée)** ou encore le fibro-ciment brut, sont interdites ; de même sont interdits les placages de matériaux tels que le carrelage.

Les éléments en verre fumé sont interdits.

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

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

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

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

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

En Ua et Uae s'ajoutent la prescription suivante : compte tenu de la forte représentation de la brique dans les bâtisses, ce matériau devra apparaître dans toute nouvelle construction quelle que soit la forme choisie (soubassement, chaîne d'angle, parement d'ouverture... ou totalité de la construction).

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

Prescription nouvelle : les dispositions suivantes font aussi bien référence **aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire** – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

1. Toitures

➤ Annexes isolées :

Les toitures des bâtiments annexes isolés, **dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m²**, seront à deux pans.

➤ Annexes accolées à l'habitation et extensions :

Les toitures de ces bâtiments, **dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m²**, seront à double pan avec pente similaire à la construction principale.

2. Couvertures

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

La couverture des constructions annexes isolées doit respecter l'aspect (et notamment la couleur) de celle de la construction principale.

3. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

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

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

4. Ouvertures en toitures

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

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

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

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

Prescription nouvelle : les dispositions suivantes font aussi bien référence aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

1. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

2. Couvertures

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit. Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate. Les verrières restent autorisées.

3. Façades, matériaux

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

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.

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

Clôtures IV

Prescription nouvelle : les dispositions suivantes font aussi bien référence aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

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

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

1. Clôtures sur rue

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

La clôture peut être minérale et/ou végétale doublée ou non d'un grillage. **L'emploi du grillage seul est interdit.**

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

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

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

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

2. Clôtures en limites séparatives

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

Les clôtures seront constituées d'un mur et/ou d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. Une seule plaque béton pourra être autorisée en soubassement. Les palissades en bois sont autorisées.

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

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

En Ua, Uae, Ub et Ube :

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

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

Pour les projets d'habitat, au moins deux places de stationnement par logement devront être réalisées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'assumer le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement manquantes, ou de participer à la réalisation de stationnements publics proportionnellement au nombre de places qu'il ne peut aménager, dans les conditions fixées par les articles R 332.17 et R 332.23 du Code de l'Urbanisme.

Pour des constructions ou établissements non nommés, il sera exigé un nombre suffisant d'emplacements en dehors des voies publiques.

ARTICLE U 13**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

En Ua, Uae, Ub et Ube :

Espaces boisés classés – Paysage

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

Le maintien des secteurs de points de vue identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme nécessite un aménagement particulier des aires concernées. A cet emplacement de point de vue perspectif sont proscrits les écrans végétaux continus, et les haies et clôtures éventuelles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1.20 mètre.

Les pigeonniers identifiés au document graphique sont à préserver.

Espaces libres et plantations

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

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

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

Les plantations existantes de qualité doivent dans la mesure du possible être conservées.

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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

ZONE A URBANISER

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Ce titre s'applique aux zones naturelles du P.L.U. suivantes :
La zone AU correspond à une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme.

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

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

Cette zone comporte une sous-zone AUr dans laquelle peuvent être autorisées les constructions faisant l'objet d'un programme d'ensemble, sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres nécessaires.

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

Des opérations d'aménagement ou de construction peuvent d'ores et déjà être autorisées, dans tout ou partie de la zone, dès lors qu'elles sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, qu'elles répondent aux conditions définies par le présent règlement, et qu'elles respectent les principes exposés au sein des Orientations Particulières d'Aménagement.

Un secteur particulier, **AUref**, est créé pour la zone d'urbanisation future définie en aval de la RD 82, qui met l'accent sur :

- la sensibilité des terrains aux remontées des nappes d'eaux souterraines,
- et, pour des raisons archéologiques, soumet le site à fouilles au préalable de toute urbanisation, et y autorise les constructions et aménagements liés à d'éventuelles découvertes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit en dehors des constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure (ouvrages techniques, y compris postes électriques etc... nécessaires au bon fonctionnement des services publics, et qui respecteront les dispositions des articles 6 à 13 du présent règlement), ou encore en dehors des équipements d'intérêt général.

Dispositions particulières en AUr :

Sont interdits :

1. Les constructions sont interdites, hormis celles à usage d'habitation et leurs annexes, et hormis celles liées aux activités de proximité ou de services, et aux activités artisanales correspondant à la satisfaction des besoins des habitants et compatibles avec la présence des habitations, et aux activités de mise en valeur des fouilles archéologiques.
 2. Les aménagements, en dehors des aires de stationnement ou de jeux ou de sports liés aux opérations ou constructions autorisées, et en dehors des aménagements liés à la mise en valeur de découvertes archéologiques.
 3. Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou qui sont incompatibles avec la présence des habitations.
 4. Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.
 5. Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement et aux paysages.
 6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 7. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
 8. Les constructions sur tertre.
 9. Les constructions en second rang.
- ❖ S'ajoute en secteur AUref, la nécessité de réaliser des fouilles archéologiques au préalable de toute urbanisation, et l'interdiction de créer des sous-sols.

ARTICLE AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

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

Tous les aménagements et constructions devront respecter les Orientations Particulières d'Aménagement qui accompagnent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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

Pour être constructible au sens de l'article AU2, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin dans les conditions fixées par les articles 682 et 684 du Code Civil.

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

Dispositions particulières en AUr, AUre, et AUref :

Les accès parcellaires, donnant directement sur la RD 82, sont interdits. Seuls deux points d'accroches véhiculaires, par zone, pourront être réalisés sur cette RD 82.

Les accès véhiculaires, depuis la Traverse du Ponthieu et les chemins ruraux de l'Heure à Caours et de Neuilly, sont interdits.

Voirie **II**

Seule une installation autorisée dans la zone pourra être desservie par une voie publique ou privée.

Dispositions particulières en AUr, AUre, et AUref :

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

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

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

Déchets **III**

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

ARTICLE AU 4
DESSERTER PAR LES RESEAUX

Dispositions particulières en AUr, AUre et AUref :

Eau potable I

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

Assainissement II

A - Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire, dès lors où ce dernier sera effectif, pour toute construction autorisée dans la zone ; une demande aux services techniques compétents doit être formulée en ce sens.

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

Pour toute nouvelle construction, une étude de faisabilité, réalisée par un organisme agréé, du branchement sur le réseau d'assainissement collectif est à joindre à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

B - Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales recueillies directement sur la parcelle devront être intégralement gérées et infiltrées in situ. Le rejet vers le domaine public est interdit.

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

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

Bien que l'objectif soit poursuivi pour toutes les zones d'extension, la plus grande vigilance est demandée lors de l'urbanisation de **la zone AUr de la rue de la Briqueterie**, du fait de sa position en limite du périmètre de protection du captage : toutes les mesures seront prises pour garantir la qualité des eaux souterraines.

Préservation des fossés III

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

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

Electricité – Gaz – Téléphone IV

Les réseaux seront réalisés en souterrain sur la parcelle.

ARTICLE AU 5**SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Non réglementé

ARTICLE AU 6**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

Dispositions particulières en AUr, AUre, AUref :

La façade « avant » principale des constructions à usage d'habitation sera implantée dans une bande constructible de 5 à 15 mètres de profondeur comptés par rapport à l'alignement de la voie d'accès - existante ou à créer- ou de la limite qui s'y substitue.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure (transformateur, etc.)

ARTICLE AU 7**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Le percement d'ouverture et de fenêtre, dans le mur (façade ou pignon) implanté en limite(s) séparative(s), est interdit.

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

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

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

ARTICLE AU 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

ARTICLE AU 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

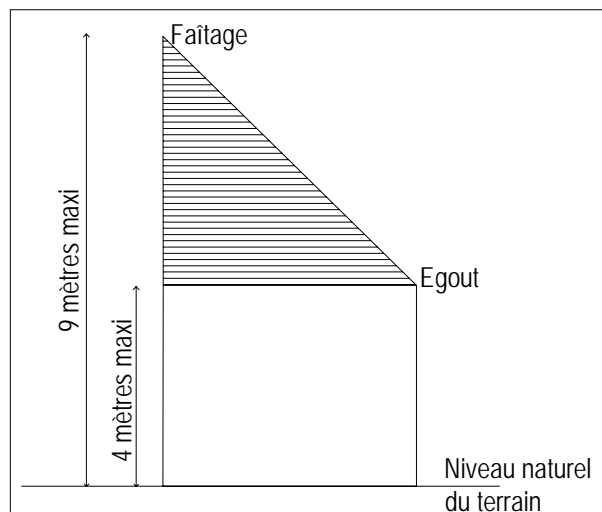
Non réglementé

Dispositions particulières :**En AUr, AUre et AUref :**

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

Un seul niveau de comble est autorisé.

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



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

ARTICLE AU 11

ASPECT EXTERIEUR

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

L'ensemble des dispositions particulières suivantes concerne l'AUr, l'AURE et l'AUREf :

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

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

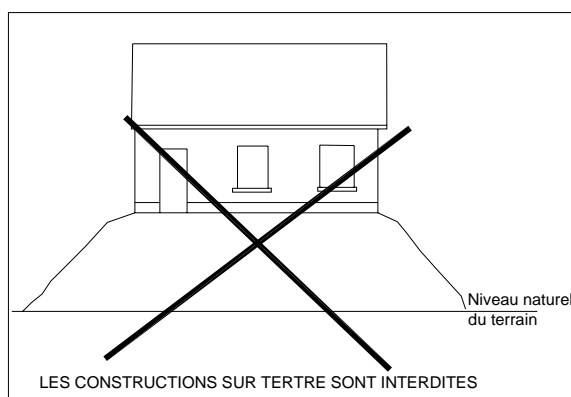
Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives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

Volumes et terrassements

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

Les maisons individuelles de volume « ramassé » (longueur du pignon égale à celle de la façade), étrangères au paysage bâti picard, sont interdites.

Les constructions sur tertre sont interdites.



Pour les terrains dont le niveau, mesuré au centre de la construction projetée, est supérieur à celui moyen de la voie d'accès : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée fini sera implanté, pour le centre de la construction, au niveau du terrain naturel, avant travaux.

Pour les terrains dont le niveau, mesuré au centre de la construction projetée, est inférieur à celui moyen de la voie d'accès : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée fini sera implanté, au centre de la construction, entre 20 et 50 cm au-dessus du niveau moyen de la voirie, avant travaux.

L'accès du sous-sol, en façade sur rue, est interdit.

Pignons

Les pignons des maisons individuelles ou accolées seront traités :

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

CET ARTICLE SE HIERARCHISE EN 4 PARTIES PERMETTANT D'EN FACILITER LA COMPREHENSION :

| | |
|--|-----------------|
| 1. Constructions à usage d'habitation | ci-après |
| 2. Constructions à usage d'annexes et les extensions | p 32 |
| 3. Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone et les équipements publics | p 33 |
| 4. Clôtures | p 34 |

Constructions à usage d'habitation |

Prescription nouvelle : les dispositions suivantes font aussi bien référence **aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire** – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

1. Toitures

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

Les toitures des constructions principales nouvelles présenteront une pente qui respectera un angle compris entre 40° et 50° compté par rapport à l'horizontale.

Dans les projets proposant une architecture contemporaine, les ruptures de pente peuvent être autorisées dès lors où elles restent limitées.

2. Matériaux de couverture

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

Seuls sont autorisés les matériaux de couverture suivants : l'ardoise naturelle et artificielle, les tuiles de nuances rouges ou légèrement vieilles.

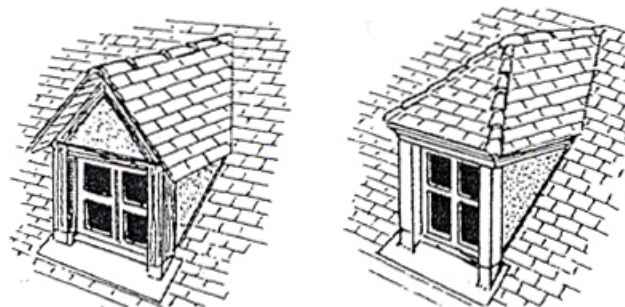
L'emploi de tous matériaux brillants est interdit.

Hormis pour les vérandas, les plaques translucides en couverture sont également interdites.

3. Ouvertures en toiture

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

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

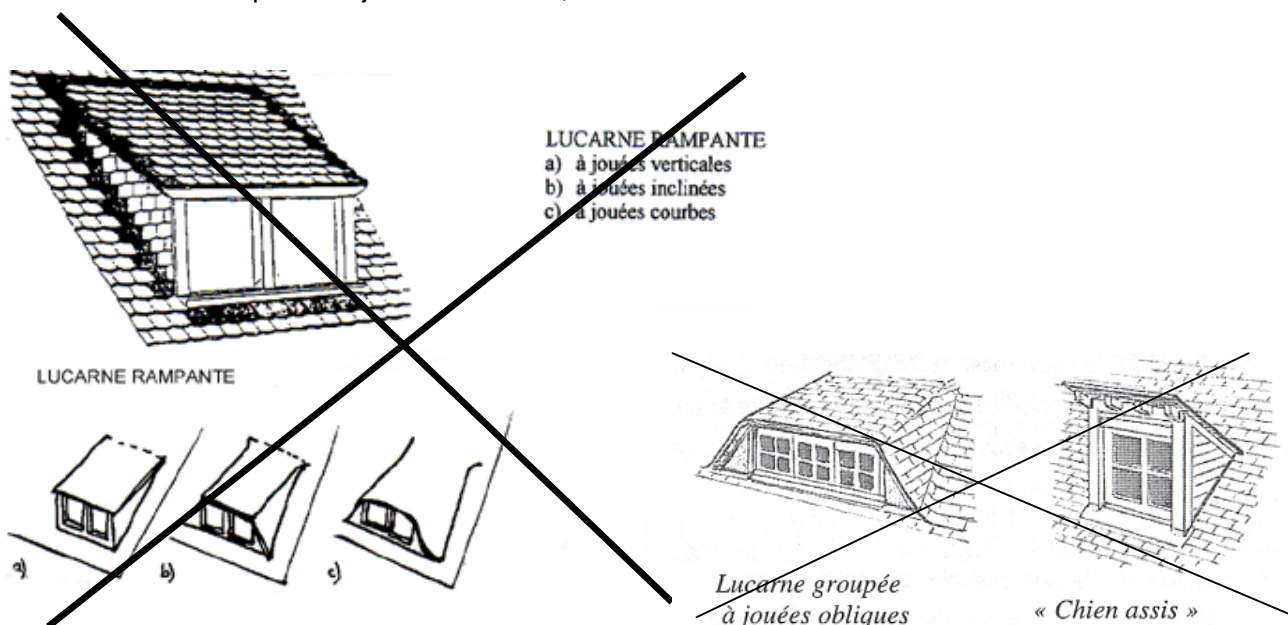


lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet

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

Types de lucarnes

Les lucarnes rampantes à jouées verticales, inclinées et les « chiens assis » sont interdits.



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

4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une intégration architecturale et urbaine de qualité.

Pour les couvertures de vérandas et de piscines, l'emploi de plaques ondulées est interdit.

Les antennes paraboliques devront être les plus discrètes possible par rapport à la voie publique. Elles seront impérativement peintes d'une couleur en harmonie avec leur support (toiture, mur de façade arrière ou pignon) .

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'aspect général des façades doit présenter un traitement cohérent entres-elles et également avec l'environnement bâti immédiat.

Cette recherche de l'harmonisation passe par :

- a. Une concordance des murs pignons et des soubassements (briques, brique/pierre, clin de bois pour l'essentage (partie triangulaire du pignon) par exemple) ;
- b. Un choix judicieux concernant les enduits, les peintures de ravalement et les briques ;
- c. L'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés, au départ, à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.), ou encore l'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites non prévus à cet usage ;

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

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

Les imitations de matériaux, telles les briquettes de parement (différent de l'emploi de la ½ brique qui reste autorisée) ou encore le fibro-ciment brut sont interdits ; de même sont interdits les placages de matériaux tels que le carrelage.

Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les briques jaunes, orangées, flammées sont interdites.

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

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

Les souches de cheminées seront réalisées en briques.

Constructions à usage d'annexe et les extensions II

Prescription nouvelle : les dispositions suivantes font aussi bien référence **aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire** – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

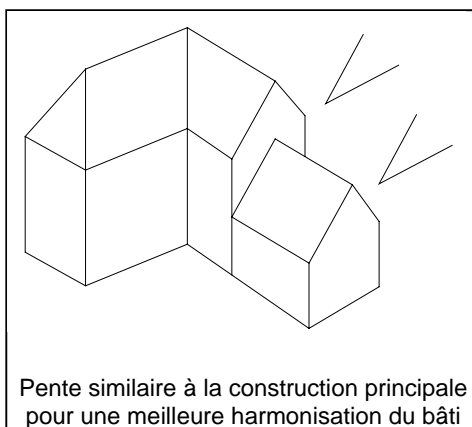
1. Toitures

➤ Annexes isolées :

- Les toitures des bâtiments annexes isolés de plus de 20 m² d'emprise au sol seront à deux pans. Leur pente respectera un angle de 30° comptés par rapport à l'horizontale.
- Les toitures des bâtiments annexes isolés de moins de 20 m² d'emprise au sol pourront être à un seul versant et à pente plus faible avec un angle minimum de 20° à compter par rapport à l'horizontale.

➤ Annexes accolées à l'habitation et extensions :

- Les toitures des bâtiments annexes dont la surface sera supérieure à 20 m² seront à double pan avec pente similaire à la construction principale.
- Les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 20 m² pourront être en appentis, avec une pente de préférence égale à celle de la toiture principale.



2. Couvertures

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

Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une intégration architecturale et urbaine de qualité.

Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques ondulées est interdit.

3. Ouvertures en toitures

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

4. Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

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

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

Prescription nouvelle : les dispositions suivantes font aussi bien référence **aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire** – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

Les volumes des bâtiments doivent être les plus simples possibles.

a) Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

b) Couvertures

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate.
L'emploi du zinc et du cuivre est autorisé.

c) Façades, matériaux

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.
- Pour toutes constructions, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
- L'emploi de couleurs sombres, d'aspect mat est imposé. Le blanc utilisé en couleur de revêtement est interdit.
- L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment colorées est autorisé.
- Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

d) Volume et terrassement

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

Prescription nouvelle : les dispositions suivantes font aussi bien référence aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

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

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

La clôture peut être minérale et/ou végétale.

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

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Les cyprès et les thuyas ne sont pas admis.

1. Clôtures sur rue

Sont interdites toutes clôtures autres que les éléments cités ci-après :

- mur maçonné n'excédant pas 1,50m de haut : mur en briques, mur en briques ou en parpaings enduits, mur alternant moellons et briques, couronnement par un chaperon en tuiles, en briques ou béton.
- muret bas (hauteur maximale 0,80m) couronné de briques rouges unies et surmonté :
 - d'un ouvrage en bois ou en métal (lisses et potelets, grille métallique), doublée ou non d'une haie.
 - d'un grillage en complément d'une haie.
- haie, doublée ou non d'un grillage sur potelets métalliques, constituée de plantes et d'arbustes locaux (liste annexée à la fin du règlement).

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

Les plaques de béton sont strictement interdites.

2. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie vive dense d'essences variées (charmille, lilas cytise, houx, prunelliers, amélanchiers, cornouillers sanguins, noisetiers, fusains, sureaux, érables champêtres...), doublée ou non d'un grillage.
- d'un muret (hauteur maximale 0,80m) en briques ou béton, accompagné d'une haie d'essences locales.
- d'un grillage seul.

Les clôtures en plaques de béton ou en parpaings enduits ou en briques, de 40 cm de hauteur maximum entre poteaux, seront autorisées.

Les palissades en bois sont également autorisées.

ARTICLE AU 12
STATIONNEMENT

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

Dispositions particulières en AUr, AUre et AUref :

Le stationnement de deux véhicules minimum par logement doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et privées.

Le portail/accès doit être reculé de façon à permettre le stationnement d'au moins un véhicule en dehors des voies publiques et privées.

ARTICLE AU 13
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

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

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

Les plantations existantes de qualité doivent dans la mesure du possible être conservées.

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

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

Dispositions particulières en AUr, AUre et AUref :

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

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

Bosquets et rideaux d'arbres existants doivent être conservés dans toute la mesure du possible. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les espaces boisés indiqués sur le plan de zonage comme devant être créés, doivent l'être effectivement dès la mise en œuvre d'une opération dans tout ou partie de la zone concernée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14

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

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

ZONE AGRICOLE

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

Le secteur Ah délimite le périmètre rapproché du captage d'eau potable.

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

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

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

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions, installations et aménagements, hormis ceux nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole, à la création d'un cimetière d'animaux,
- 2- Les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone,
- 3- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle ne contribue pas à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou lorsqu'elle n'est pas motivée par des raisons fonctionnelles ou archéologiques,
- 4- l'ouverture et l'exploitation de carrières non liées à l'activité agricole,
- 5- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation,
- 6- Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, le stationnement et le garage isolés de caravanes et camping-cars (le camping à la ferme reste -lui- autorisé),
- 7- Les changements de destination des bâtiments d'exploitation agricole en bâtiments d'habitation et/ou d'artisanat, hormis dans le cadre d'une cessation de l'activité agricole ou d'une diversification des exploitations (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, points de vente à la ferme...) à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie agricole et qu'elles soient réalisées dans le prolongement de l'activité agricole,
- 8- Les aires de jeu, de sport, les parcs d'attraction,
- 9- Les constructions sur terre,
- 10- Les sous-sols ayant un accès en façade avant,
- 11- La suppression des talus existants, rideaux, haies et fossés naturels.

Dispositions particulières :

Dans le **secteur Ah**, les constructions et aménagements sont interdits en dehors de ceux liés à l'exploitation du captage d'eau.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, à condition :

- qu'elle respecte les prescriptions définies dans le présent règlement, excepté les articles 6, 7 et 8
- et qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Accès **I**

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

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

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

Voirie **II**

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

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

Déchets **III**

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

ARTICLE A 4**DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eau potable** **I**

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

Assainissement **II****Eaux usées**

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

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

Eaux pluviales

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

Les servitudes d'écoulement d'eaux pluviales existantes doivent être maintenues.

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

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

ARTICLE A 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

ARTICLE A 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer pour celles à usage d'activités et de 5 mètres pour celles à usage d'habitation.

Des adaptations peuvent être autorisées par rapport à ce précédent recul en cas d'extension d'un bâtiment ou d'une installation existants.

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

ARTICLE A 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

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

Des adaptations peuvent être autorisées par rapport à ce précédent recul en cas d'extension ou de création de bâtiment pour une mise aux normes.

Les constructions en limites séparatives sont autorisées dès lors où elles ne sont pas implantées en limite avec la zone urbaine et qu'elles n'augmentent pas les nuisances pour les constructions voisines.

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

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

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

ARTICLE A 9**EMPRISE AU SOL**

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

ARTICLE A 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout par rapport au terrain naturel. Un seul niveau de comble est autorisé.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activités autorisés, la hauteur maximum au faîtage est fixée à 15 mètres.

Les équipements autorisés d'intérêt général et/ou économique pourront être dispensés du respect de ces règles de hauteur.

ARTICLE A 11**ASPECT EXTERIEUR**

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

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

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

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

Prescription nouvelle : les dispositions suivantes font aussi bien référence aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

Pour les bâtiments à usage d'activités I

L'emploi de tôles métalliques non peintes, non laqués et de tout matériau brillant est interdit.

L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.

L'emploi de couleurs sombres et d'aspect mat est imposé ; le noir est conseillé hormis pour les bardages bois.

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation II

La réglementation est identique à celle de la zone U – article 11 p18.

Clôtures III

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

Pour les clôtures, seuls sont autorisés les haies vives d'essences locales, le bois, le fil barbelé, le grillage et les plaques de béton peintes dont la couleur devra s'intégrer avec l'environnement du projet.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Annexes, abris de jardin etc... IV

Les annexes doivent s'intégrer avec l'environnement bâti et naturel immédiat de qualité.

L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit y compris les chutes de bois non sectionnés.

Postes électriques, réseaux, divers équipements V

Les réseaux électriques et téléphone doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle. Les postes électriques et autres ouvrages techniques doivent s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

Les antennes paraboliques devront être peintes de la même couleur que leur support.

ARTICLE A 12
STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**Espaces boisés classés – Paysage I**

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

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

Espaces libres et plantations II

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement ou à l'activité agricole doivent être entretenues.

Les traitements de ces surfaces plantées devront utiliser des essences locales.

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

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14

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

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

ZONE NATURELLE ET **FORESTIERE**

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N couvre la vallée humide du Scardon sur le territoire de CAOURS offrant des milieux paysagers, écologiques, faunistiques, floristiques intéressants, mais aussi des parcelles soumises à des risques éventuels d'inondation.

Un secteur Np permet d'identifier les sites de piscicultures.

Un secteur Nj identifie les secteurs de jardins.

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

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et occupations du sol sont interdites, excepté les extensions d'habitations existantes.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

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

Dispositions particulières :

En secteur Np, les constructions et aménagements sont interdits en dehors de ceux liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des piscicultures (logement de l'exploitant etc...).

En secteur Nj, seuls sont autorisés les serres, remises et abris, d'une surface cumulée inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable **I**

Toute construction à usage d'habitation (y compris extension) ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement **II**

Eaux usées

Toute construction d'habitation (et extension) doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

Préservation des fossés **III**

Il est interdit de combler ou de buser les fossés existants ; excepté pour permettre les accès parcellaires.

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

ARTICLE N 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement ou soit en retrait.

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

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement ou soit en retrait.

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

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

ARTICLE N 9**EMPRISE AU SOL**

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

ARTICLE N 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions n'excédera pas celles des bâtiments existants. Une recherche d'intégration et d'harmonisation sur l'ensemble du site s'impose.

En secteur Nj, les constructions d'une hauteur supérieure à 2,50 m à l'égout de toiture sont interdites.

ARTICLE N 11

ASPECT EXTERIEUR

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

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

Prescription nouvelle : les dispositions suivantes font aussi bien référence **aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire** – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

Volumes et terrassements **I**

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

Matériaux de couverture **II**

Tout corps de bâtiment autorisé doit être couvert par une toiture s'insérant correctement dans son environnement bâti et naturel, en relation avec les toitures des éventuelles constructions existantes. L'emploi de tôles métalliques peintes ou non, et de tout matériau brillant est interdit.

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

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

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

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

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

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage. L'emploi de couleurs sombres et d'aspect mat est imposé.

Sont interdits : les imitations de matériaux telles que la fausse pierre (différent de l'emploi de la ½ brique qui reste autorisée), les faux pans de bois, les placages de matériaux tels que le carrelage. Tout élément en verre fumé est également interdit.

Doivent être utilisés des couleurs et des matériaux en harmonie avec les bâtiments existants et l'environnement naturel.

Extensions d'habitations et annexes - y compris en secteur Nj **IV**

La réglementation est identique à celle de la zone U – article 11 p18.

Clôtures **V**

Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des éventuelles clôtures voisines.

La création de clôtures minérales est interdite.

Les clôtures des différentes limites (sur rue, séparatives latérales et de fonds de parcelles) doivent être réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbustes éventuellement doublés de grillage. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdits.

Postes électriques, réseaux et équipements divers **VI**

L'ensemble des réseaux doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE N 12
STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**Espaces boisés classés – Paysage** **I**

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

Les espaces boisés depuis plus de vingt ans et d'une superficie supérieure ou égale à 4 Ha d'un seul tenant appartenant à des particuliers sont soumis aux dispositions des articles L 311-1 à L 311-5 du Code Forestier et L 315-6 du Code de l'Urbanisme.

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

Espaces libres et plantations **II**

1) Jardins privés

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

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

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

2) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Ces plantations doivent utiliser les essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14

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

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

LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

ARBUSTES

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

ARBUSTES D'ORNEMENT

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

VEGETAUX GRIMPANTS ET RAMPANTS

Ampelopsis
Chèvrefeuille
Clématite
Houblon
Lierre d'Irlande
Hortensia grim pant

ARBRES

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