

COMMUNE DE CAMON

ELABORATION DU PLU

Règlement applicable

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone UB	5
CHAPITRE II - Règlement applicable à la Zone UC	15
CHAPITRE III - Règlement applicable à la Zone UF	25
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	
CHAPITRE I - Règlement applicable à la sous-zone AU	34
CHAPITRE II - Règlement applicable à la sous-zone AUr	37
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone A	47
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone N	56

ZONE URBAINE

Titre I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones et les secteurs suivants :

- **la zone UB**, correspond à l'urbanisation de Camon.
 - le secteur UBt correspond aux équipements du CAT
 - le secteur UBa correspond au secteur de centre-ville dont le règlement intègre des règles de stationnement différenciées.
- **la zone UC**, correspond à l'urbanisation récente de Camon.
 - le secteur UCt correspond aux équipements sportifs
 - les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, regroupent des secteurs dont le règlement intègre les éléments de la ZAC "Chemin des Prêtres".
- **la zone UF**, correspond à la zone d'activités de Camon

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone UB

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Caractère de la Zone

Le secteur UB correspond à l'urbanisation traditionnelle agglomérée le long des différentes voies formant le bourg historique et institutionnel. Elle concerne également de l'urbanisation traditionnelle – extensions du centre ancien - en cours de mutation. Cette zone regroupe par ailleurs des constructions pour la majorité ancienne, qui forment un patrimoine intéressant.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux. Bien évidemment, les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitation.

- le secteur UBt correspond aux équipements existants

- le secteur UBa correspond au sous-secteur de la zone UB du Centre-Bourg pour lequel les constructions à usage de commerces ou de bureau sont exonérés de l'obligation de création de places de stationnement.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivants:

- les installations classées non visées à l'article UB2 ;
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux
- le stationnement isolé des caravanes quels qu'en soit la durée et l'usage ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- Les nouveaux sièges agricoles,
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article UB2;
- les constructions sur terre sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public.
- les manèges et stands de tir
- les constructions à usage d'activités
- Les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- Dans les zones repérées au plan de zonage, les sous sols de toute nature, d'espaces habitables sous le niveau du premier plancher d'habitation, situé au minimum à 0.50m au dessus du terrain naturel.

Article UB 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les installations classées, les constructions à usage de services et commerciales et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec la présence des habitations.
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.
- Les aménagements des plans d'eau, de leurs fonds et de leurs berges, les terrassements permettant les aménagements de bras d'eau et de plans d'eau, de leurs fonds et de leurs berges à condition de préserver et valoriser les milieux naturels.
- Dans les zones repérées au plan de zonage, les affouillements nécessaires à la réalisation de stationnement pour barques, Les aménagements nécessaires à la réalisation de liaisons fluviales (quais, embarcadère, passerelles, hangars à bateaux, ...)

Dispositions particulières :

En secteur UBt, seuls sont admis les constructions et aménagements liés aux l'équipement existants et leurs extensions.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible. Le passage sur fonds voisins est interdit

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...).

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

b) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis 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 compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Concernant le réseau téléphonique, l'usager doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Article UB 5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.

Les constructions sont implantées à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

D'autres implantations sont admises dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement. Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue doit être assurée.

Dispositions particulières :

En secteurs UBt, d'autres implantations sont admises.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

a) **Les constructions doivent être jointives à au moins une limite latérale.** En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

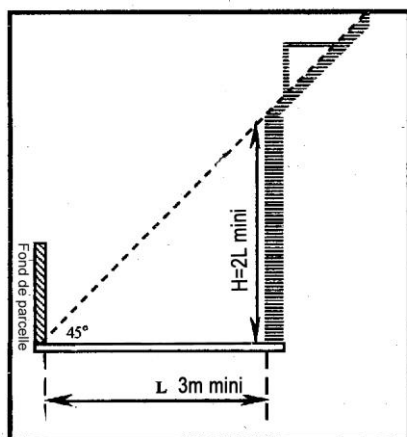
b) **Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Dans le cas de la réalisation d'une opération d'ensemble, l'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et par conséquent favoriser l'intégration urbaine et architecturale du projet avec la morphologie du bâti environnant. Il sera ainsi nécessaire de privilégier l'implantation des constructions neuves à la limite séparative latérale des parcelles voisines non construites par un bâtiment à usage d'habitation.

Dispositions particulières :

En secteur UBt, les dispositions précédentes a) et b) ne s'appliquent pas.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie pour les constructions à usage d'habitation et les équipements.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles UB6, UB7 et UB8 du présent règlement. Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre.

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain. L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UB 10 : Hauteur maximum

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **12.00m au faîtage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1.00 m en tous points de la construction par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans les zones repérées au plan de zonage, toute surface constructible sera minimum de 0,50m à maximum 1,00m au dessus du terrain naturel.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine, en cas de transformation, d'extension la hauteur des constructions respectera la même hauteur que les constructions existantes repérées.

Article UB 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartient l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II - La Forme

1) Les toitures

a) Règle générale : Les constructions principales à usage d'habitation doivent être couvertes par des toitures à versants parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle. Les toitures terrasses sont admises.

On admettra d'autre formes, matériaux et pentes de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

b) Les pentes des toitures des annexes et extensions ne sont pas réglementées

c) D'autres formes de toiture peuvent être admises pour des équipements publics et les bâtiments d'activités dès lors qu'elles s'insèrent correctement dans l'ensemble que constitue le milieu environnant.

- d) Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes. La conservation des éléments techniques et décoratifs de la toiture doivent être conservés (souches de cheminée, épis de faîtage, ...).

Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

2) Les ouvertures

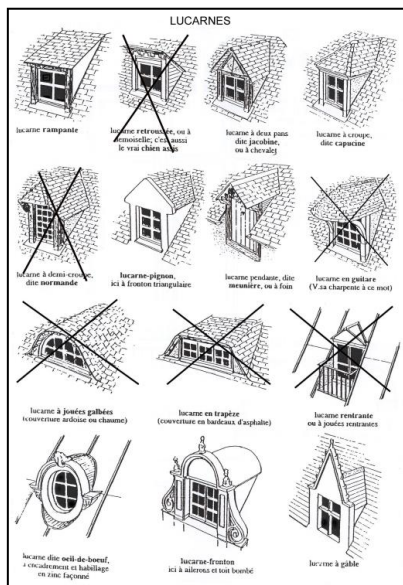
a) Volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie sont interdits sur rue. Ils seront installés soit à l'intérieur de la construction soit être disposés au maximum dans le tableau de la baie. Ces caissons qui ne doivent pas être visibles depuis la rue, seront dissimulés derrière un lambrequin.

b) Ouvertures en toitures

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturations des châssis de toit seront installées à l'intérieur de la construction

La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.



Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les ouvertures en toiture type châssis de toit sont interdites côté rue sauf pour la mise en place de panneaux photovoltaïques - versant face à la rue pour les toitures dont la ligne de faîtage est parallèle à la rue, les deux versants pour les toitures dont le faîtage est perpendiculaire à la rue.

Elles sont tolérées sur l'un ou l'autre versant dans le cas de remplacement de vasistas et tabatières ou, côté jardin, si elles n'excèdent pas les dimensions LxH = 55x80 cm.

III - Aspect et couleurs

1) Les toitures- Aspect

- **Constructions principales**

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées, bitumineux, les matériaux d'imitation, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes.

- **Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°** de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine) doivent être préservés. Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache moineaux, belle voisines, cheminées...- doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

2) Les façades

a) Aspect

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- Être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
- Être réalisé sur tout le pourtour de la construction

b) Matériaux et décorations

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Le bois utilisé en façade devra être peint dans une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

c) Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

IV - Les clôtures

1) Généralités

Les clôtures obligatoires seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et 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 tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

Obligatoires et implantées en limite séparative sur rue, **les clôtures sont minérales**.

Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- b) **Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,40 mètres en limite séparative sur rue à compter par rapport au niveau de la voie, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises.

V – Locaux accessoires à l'habitation

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et ajouts visibles de la rue doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

VI – Réhabilitation des constructions et ensembles

Repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine)

En cas de réhabilitation ou de rénovations de constructions repérées, il est impératif de respecter les volumes et les proportions des constructions. Il doit être conservé les éléments décoratifs, les détails architecturaux typiques, le volume des souches de cheminées ainsi que les lucarnes. On pourra percer une fenêtre semblable aux autres, dotée de carreaux conformes à ceux anciens existants et de volets en bois de forme simple.

On évitera de pratiquer dans le toit des ouvertures surdimensionnées, de percer des fenêtres en largeur.

Article UB 12 : Stationnement

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

Il est exigé au minimum

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par unité d'habitation (y compris garage) ;
- pour les constructions à usage de bureaux : 2 places de stationnement pour 50m² de surface de plancher
Les surfaces de livraisons, déchargement/chargement, pour les visiteurs doivent être intégrées.
- pour les commerces : 1 place de stationnement pour 50m² de surface hors œuvre nette
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 1 place pour 20 m² de salle de restaurant

Dispositions particulières :

En secteur UBa, les constructions à usage de bureaux et les commerces sont exonérées de place de stationnement.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Protection des espaces boisés et du paysage

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

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, doivent être préservés.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

a) Jardins privés

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

b) Haies

Pour la réalisation des haies (suivant la typologie souhaitée : haie basse, moyenne ou haute), on se reportera à la palette végétale en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

c) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent faire l'objet d'un programme de paysagement et doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE II

Règlement applicable à la Zone UC

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Caractère de la Zone

Le secteur UC correspond à l'urbanisation récente et d'extension.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : équipements, restauration, services et commerces.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux. Bien évidemment, les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitation.

- le secteur UCt correspond aux équipements sportifs
- les secteurs UCc, UCd, UCe, regroupent des secteurs dont le règlement intègre les éléments de la ZAC "Chemin des Prêtres".
- Les secteurs UCj correspondent à deux parcelles à fort enjeu pour lesquelles les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont dû être adaptées.

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivants:

- les installations classées non visées à l'article UC2 ;
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux
- le stationnement isolé des caravanes quels qu'en soit la durée et l'usage ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- Les nouveaux sièges agricoles,
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article UC2;
- les constructions sur terre sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public.
- les garages en sous-sols dans les zones repérées au plan de zonage et en secteurs UCc, UCe, UeA et UCd
- les manèges et stands de tir
- les constructions à usage d'activités
- Les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- Dans les zones repérées au plan de zonage, les sous sols de toute nature, d'espaces habitables sous le niveau du premier plancher d'habitation, situé à plus de 0.50m au dessus du terrain naturel.

Article UC 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les aménagements des plans d'eau, de leurs fonds et de leurs berges, les terrassements permettant les aménagements de bras d'eau et de plans d'eau, de leurs fonds et de leurs berges à condition de préserver et valoriser les milieux naturels.
- les installations classées, les constructions à usage de services et commerciales et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec la présence des habitations.
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.
- Dans les zones repérées au plan de zonage, les affouillements nécessaires à la réalisation de stationnement pour barques, Les aménagements nécessaires à la réalisation de liaisons fluviales (quais, embarcadère, passerelles, hangars à bateaux...).

Dispositions particulières :

En secteur UCt, seuls sont admis les aménagements, les extensions et les constructions à vocation sportive.

En secteurs UCc et UCe, seuls sont admis les constructions à usage d'habitation.

En secteur UCd, sont admises les activités libérales de type médecin, infirmier, orthophonistes, experts comptables, avocats, ... Sont également admises les activités artisanales à l'intérieur du volume principal de l'habitation à condition qu'elles ne modifient pas son aspect extérieur et à raison du tiers de la surface totale construite. Ces activités devront dans tous les cas être compatibles avec le voisinage, à savoir une zone d'habitation.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UC 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-6° sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...).

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau public, le requérant doit être pourvu d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis 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 compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article UC 5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.

a) soit les constructions sont implantées à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

b) soit les constructions principales sont implantées en retrait : **la façade sur rue des constructions s'implantent avec un recul** compris entre 6.00m et 7.00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue. Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue doit être assurée.

c) soit d'autres implantations sont admises dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement

Dispositions particulières :

En secteurs UCt, les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait minima d'un mètre.

En secteurs UCc, UCd, UCe, on se reportera au plan de composition annexé

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

a) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Dispositions particulières :

En secteurs UCc, UCd et UCe, on se reportera au plan de composition annexé

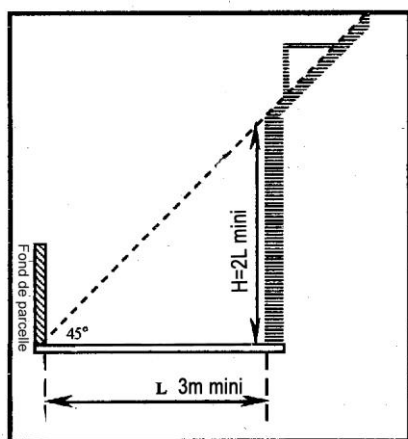
b) **Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Les équipements publics ne sont pas concernés par la règle imposée quant à la profondeur maximum des 30 mètres.

Dispositions particulières :

Aucune profondeur maximum de construction n'est exigée pour le secteur UCj.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

En secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, on se reportera au plan de composition annexé

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

Il doit être laissée la libre circulation des véhicules de défense incendie pour les constructions à usage d'habitation et les équipements.

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles UC6, UC7 et UC8 du présent règlement. Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Dans la bande de terrain située de 0 à 30 mètres compté depuis l'alignement de la voie publique, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain compris dans cette bande. Au-delà, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 50% de la superficie de terrain comprise jusqu'à la limite de zone.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UC 10 : Hauteur maximum

La hauteur est limitée à R+1+Attique ou comble soit maximum 12m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues) l'attique devant s'écarter d'au moins 1.20m sur deux des quatre façades. Un seul niveau de comble est admis.

En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra être supérieure à condition de respecter la hauteur de la construction existante.

Au-delà d'une bande de 25m de profondeur, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m au faitage sauf s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1.00 m en tous points de la construction par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans les zones repérées au plan de zonage, toute surface constructible sera 050m au dessus de la côte de référence.

Dispositions particulières :

~~En secteur UCb, la hauteur est limitée à R+1+Attique soit maximum 12m à l'acrotère haut. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc~~

En secteur UCt, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas.

En secteur UCc et UCd, la hauteur est limitée à R+C soit 3.50m à l'égout et 8.50m au faitage ou R+A soit maximum 3.5m à l'acrotère bas et au maximum 6m à l'acrotère haut ; l'attique devant s'écarter d'au moins 1.20m sur deux des quatre façades. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc

En secteur UCe, la hauteur est limitée à R+1+C soit 7m à l'égout et 12m au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc

En secteur UCj, la règle relative à la bande de profondeur de 25 mètres ne s'applique pas ainsi que pour les constructions d'équipements publics.

Article UC 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartient l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II - La Forme

Dispositions particulières :

En secteurs UCa et UCd, sont interdits tous traitements de façades et couvertures faisant référence à une architecture non régionale ou présentant un caractère rustique trop accentué.

1) Les toitures

a) Règle générale : Les constructions principales à usage d'habitation doivent être couvertes par des toitures, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle. Les toitures terrasses sont admises en cas d'architecture contemporaine à condition que les équipements techniques, la toiture ou d'évacuation ne soient pas visibles depuis l'espace public.

On admettra d'autre formes, matériaux et pentes de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

- b) Les pentes des toitures des annexes et extensions** ne sont pas réglementées
- c) D'autres formes de toiture peuvent être admises pour des équipements publics et les bâtiments d'activités** dès lors qu'elles s'insèrent correctement dans l'ensemble que constitue le milieu environnant.

Dispositions particulières :

En secteurs UCa, UCd, UCc, l'étage en attique sera en retrait minimum de 2.00m par rapport aux façades, sur au moins 2 des 4 façades.

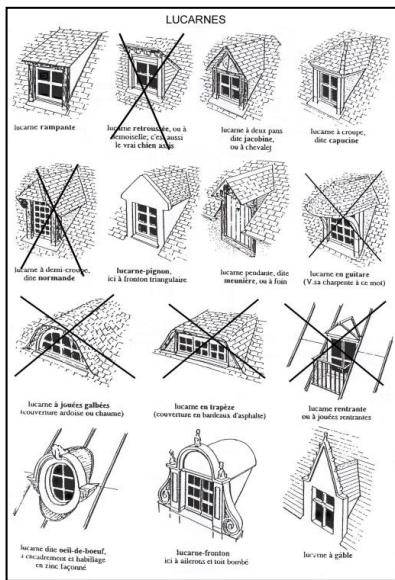
En secteur UCb, le retrait sera de 2.00m minimum sur les 4 façades.

2) Les ouvertures

a) Volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie sont interdits sur rue. Ils seront installés soit à l'intérieur de la construction soit être disposés au maximum dans le tableau de la baie. Ces caissons qui ne doivent pas être visibles depuis la rue, seront dissimulés derrière un lambrequin.

b) Ouvertures en toitures



Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturation des châssis de toit seront installés à l'intérieur de la construction.

La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.

Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

III - Aspect et couleurs

2) Les toitures- Aspect

- **Constructions principales**

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées, bitumineux, les matériaux d'imitation, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes

2) Les façades

c) Aspect

Le traitement de façades doit être en harmonie avec les façades avoisinantes

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

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- Être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
- Être réalisé sur tout le pourtour de la construction

Le bois utilisé en façade devra être peint dans une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

d) Matériaux et décorations

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, les matériaux brillants.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

e) Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

Dispositions particulières :

En secteurs UCc, UCe, UCd les portes des garages seront composées de lames horizontales. Le clin bois et le bois sont autorisés à condition qu'ils soient peints et non lasurés.

IV - Les clôtures

1-Généralités

Les clôtures obligatoires seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et 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 tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

Elles sont obligatoires et implantées en limite séparative sur rue.
Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.
Les murets techniques seront intégrés dans la haie végétale.

b) Autres limites:

Les clôtures des autres limites séparatives peuvent être **minérales et/ou végétales**.

c)-Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints. Sur rue, les canisses, bâches, claustras sont interdits.

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,40 mètres en limite séparative sur rue à compter par rapport au niveau de la voie, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

V – Locaux accessoires à l'habitation

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et ajouts visibles de la rue doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

Article UC 12 : Stationnement

Les exigences de stationnement concernent toutes les constructions.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation (y compris garage) ;
- pour les constructions à usage de bureaux : 2 places de stationnement pour 50m² de surface de plancher
Les surfaces de livraisons, déchargement/chargement, pour les visiteurs doivent être intégrées.
- pour les commerces : 1 place de stationnement pour 50m² de surface hors œuvre nette
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 1 place pour 20 m² de salle de restaurant
- pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par unité d'habitation

Dispositions particulières :

Dans les secteurs UCt : le stationnement n'est pas réglementé

En secteurs UCc, UCd, UCe,

Pour les opérations de groupe d'habitation :

1 place par logement de moins de 90m² de surface habitable

1/3 de place supplémentaire pour les logements supérieurs à 90 m² de surface habitable

Pour les logements individuels :

Pour les parcelles de plus de 550 m², 3 places au minimum dont 1 place couverte et 2 places aériennes. Une de ces 2 places ne gênera pas l'accès au garage et sera non close par la clôture

Pour toutes les autres parcelles, 2 places au minimum dont une couverte et une aérienne

Pour les logements sociaux

1 place de stationnement par unité d'habitation

Article UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Protection des espaces boisés et du paysage

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

Des éléments de paysage, «naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 20% de surface en matériaux perméables.

a) Jardins privés

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Les aires d'activités artisanales et commerciales doivent proposer un traitement paysager particulier afin de présenter un environnement qualitatif : bosquets, rideaux, ...

b) Haies

Pour la réalisation des haies (suivant la typologie souhaitée : haie basse, moyenne ou haute), on se reportera à la palette végétale en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

En limite d'urbanisation, on doit réaliser des haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

c) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un programme de paysagement et doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

CHAPITRE III

Règlement applicable à la Zone UF

Caractère de la zone

Cette zone est caractérisée par la présence de services : bureaux, artisanat, industries légères et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

L'habitat est exclu de cette zone, sauf cas exceptionnel de logement nécessaire au fonctionnement des activités.

L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

Les orientations d'aménagement devront être respectées.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les installations classées autres que celles définies à l'article UF2 ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UF2 ;
- le stationnement isolé des caravanes, mobil home, camping-car et l'habitat léger de loisir quel qu'en soit la durée et l'usage, les terrains de camping et de caravanage ;
- Peuvent être interdits après avis des services intéressés dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux (en raison du risque d'incendie ou d'explosion), ou malsains (en raison d'émanations nocives ou malodorantes) ou trop bruyantes.
- les exploitations agricoles
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UF2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et aménagements à usage industriel, tertiaire, commercial, hôteliers, artisanal, d'entrepôt, équipements collectifs soumises ou non à la réglementation des installations classées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci – dessus, et intégrées dans les constructions d'activités. L'habitation, dans la limite d'un logement par parcelle, aura une SHON maximale de 150m².
- Les dépôts de combustibles liquides (stations services...) ou solides ou les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la

zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,

- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages ou à des activités, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public,
- Les aires de stockage et dépôts extérieurs à condition qu'ils ne soient pas visibles des espaces publics.
- L'implantation des cuves, silos, stockage de produits inflammables ou nocifs à condition d'être éloignés de 50m des constructions à usage d'habitation

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UF3 Accès et voirie

1) Accès

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité..

Les accès sur la RD1 devront se faire par l'intermédiaire d'une route de desserte interne à la future zone d'activité dans le prolongement de la voie existante. Les nouveaux accès sur la RD1 sont interdits.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

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, ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UF4 Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

2) Assainissement

a) Eaux usées

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

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

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnés à leur desserte par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi le pré-traitement approprié, et les conduisant au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu des pré-traitements ou à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

b) Eaux pluviales

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Le réseau d'eaux pluviales de chaque parcelle devra permettre :

- le stockage et l'infiltration des eaux pluviales,
- la rétention des polluants en cas de déversement accidentel.

La gestion des eaux pluviales pourra notamment être réalisée par des équipements permettant la réutilisation des eaux de toiture et par l'utilisation de techniques alternatives.

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

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

Le rejet des eaux résiduaires industrielles est subordonné à la mise en place de dispositifs de traitement préalable et le prétraitement doit assurer une dépollution des effluents afin de les rendre compatibles avec un réseau d'assainissement.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article UF5 Caractéristique des terrains

Sans objet

Article UF6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 100 m de l'axe de la route nationale RN25,
- 25 m de l'axe de la route départementale RD1,
- 5 m de l'axe des autres voies et chemins existants ou prévus ouverts à la circulation des véhicules automobiles.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- aux réseaux d'intérêt public.

Article UF7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Toute construction doit être implantée à une distance équivalente à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Pour les équipements déjà existants, l'implantation des extensions pourra se faire en limite séparative, à la condition que cela soit déjà le cas du bâtiment principal existant.

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

Article UF8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette prescription ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article UF9 Emprise au sol

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UF10 Hauteur des constructions

La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres hors tout.

La hauteur des constructions comprises dans une bande figurant aux orientations d'aménagement le long de la RD1 n'excèdera pas 8 mètres hors tout.

Article UF11 Aspect extérieur

I - Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux «arrières» souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, et y compris les éventuels constructions destinées au logement de gardiennage, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone.

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

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

II - La Forme

- **les toitures**

il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie des toitures sera traitée de manière séquencée.

Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

- **les matériaux, les couleurs :**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints

Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis. Les couvertures d'aspect ondulé sont interdites.

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant. Ils doivent être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.

Les couleurs foncées dans les tons gris doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments. Les autres couleurs peuvent être utilisées comme élément d'animation de la façade dans une proportion qui ne dépassera pas 25% de la surface de chacune des façades.

Les matériaux apparents doivent être résistants aux altérations afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux brillants ou réfléchissants, les couleurs violentes ainsi que le blanc sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.

L'autorisation de construire devra être accompagnée du nuancier utilisé.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

- **Enseignes et publicités**

L'affichage, les enseignes et pré-enseignes, se fera en conformité avec le règlement adopté par arrêté préfectoral du 16 novembre 2004.

- **Les clôtures**

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

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

Article UF12 Stationnement des véhicules

Les normes suivantes devront être à minima respectées

Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface hors œuvre nette au-delà des premiers 100m² de SHON.

Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'industrie, ou de commerce ou d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions, installations ou aménagements à usage d'entrepôts fermés au public, réserves ou archives :

- 1 place de stationnement par tranche de 600 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de restauration ou hôtelier :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface hors œuvre nette d'espace restauration,
- 1 place de stationnement par chambre.

Article UF13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Une superficie minimum de 20% du terrain doit être aménagée en espaces verts.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles non réservées aux circulations internes des véhicules (notamment dans

les marges de reculement par rapport aux voies) , doivent être engazonnés ou fleuris et plantés d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige de 100m² d'espace non construit.

Les aires de stockage ou de dépôt, ainsi que les installations techniques (comme les citernes de gaz...), visibles depuis les espaces publics doivent être masqués et agrémentés par des claustras, des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

La marge de recul par rapport à la RD1 sera traitée en espace vert sur au moins 40 % de sa superficie.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Les surfaces de stationnement seront réalisées en matériaux drainants. Une superficie minimum de 20% du terrain doit être aménagée en espaces verts.

Les écrans, sous forme de véritables structures végétales, seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m², des aires de stockage de matériels ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

Lorsque la surface de ces espaces excédera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UF14 Possibilités maximales d'occupation du sol

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles UF6 à UF10

ZONES A URBANISER

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones naturelles de la commune destinée à être ouvertes à l'urbanisation. La distinction entre les secteurs est fonction de l'état des réseaux, elle induit par ailleurs des différences de procédure.

- **La zone AU** définit les terrains voués à une urbanisation future et au développement de Camon. Ils sont destinés à l'usage d'habitation et aux activités qui en sont le complément normal (équipements publics, activité commerciale...).

- **La zone AUr** caractérise une zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble.

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone AU

Caractère de la zone

La zone AU regroupe les parties de la zone « naturelle » non ou faiblement équipées, réservées à, l'urbanisation future et au développement contrôlé de Camon.

Sont exclues de cette zone toutes les occupations et utilisations susceptibles d'en compromettre l'urbanisation future. Aucune anticipation sur l'urbanisation future n'est possible sans qu'une modification préalable du P.L.U ne soit intervenue pour définir les conditions d'aménagement de la zone.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- le stationnement isolé de caravanes quels qu'en soient la durée et l'usage.
- les bâtiments à usage agricole
- les dépôts de toute nature
- les hébergements hôteliers
- Les constructions à usage de bureaux, commerce, artisanat, d'industrie, les entrepôts
- les constructions à usage agricole et forestière
- Les constructions à usage d'habitation

Article AU 2 : Occupations et Utilisations du sol admises sous condition

Néant

SECTION II

CONDITIONS ET OCCUPATION DES SOLS

Article AU 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible au sens de l'article AU1, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds de son voisin dans les conditions fixées par l'article 682 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.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être en retrait de 1 mètre ou à l'alignement de la voie publique ou de la limite qui s'y substitue.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées peuvent être implantées en retrait de 1 mètre ou en limite séparative.

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

Il doit être laissée la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles AU6, AU7 et AU8 du présent règlement.

Article AU 10 : Hauteur des constructions

Sans objet

Article AU 11 : Aspect extérieur

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Article AU 12 : Stationnement

Sans objet

Article AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé

Section III :**POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****Article AU 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

CHAPITRE II

Règlement applicable à la Zone AUr

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Caractère de la Zone

La sous-zone AUr a pour vocation de planifier le développement et la densification de l'agglomération, dans un réseau urbain cohérent et valorisant, à l'échelle de la ville.

Le secteur AUr caractérise les zones d'urbanisation future à règlement alternatif destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble ou par la recomposition de ces secteurs.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

Article AUr 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- les installations classées non visées à l'article AUr2 ;
- Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel ou d'entrepôts commerciaux
- le stationnement isolé des caravanes quels qu'en soit la durée et l'usage ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- Les nouveaux sièges agricoles,
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article AUr2;
- les constructions sur terre sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public.
- les manèges et stands de tir
- les lotissements à usage d'activités
- Les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières

Article AUr 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Pour être ouverts à l'urbanisation, l'ensemble des projets situés dans la sous zone AUr seront **soumis aux orientations d'aménagement.**

- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, les piscines et les spas dans le cadre d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager d'une opération globale d'aménagement
- les installations classées, les constructions à usage de services et commerciales et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec la présence des habitations.

- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.
- Les constructions à usage de bureaux à condition de faire partie intégrante d'une habitation.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AUr 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...).

Article AUr 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

b) Eaux pluviales

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis 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 compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents. Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article AUr 5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Dans tous les cas, les constructions principales devront être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur à compter par rapport à l'alignement sur la rue ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà, seules sont admises les constructions de type : remises, bûchers et les abris de jardin.

Dans la bande des 30 mètres, les implantations possibles sont les suivantes :

la façade sur rue des constructions s'implantent avec un recul compris entre 5.00m et 8.00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue.

Dans tous les cas, le maintien d'une continuité visuelle par la clôture à l'alignement et d'une limite à l'autre est impératif.

Article AUr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

a) Les constructions peuvent être jointives à au moins une limites latérales.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

L'adossement deux à deux, de constructions sur la même limite séparative latérale est interdit

b) Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article AUr 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. Les éventuels sous-sols de la construction doivent également respecter les conditions d'emprise au sol.

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles AUr 6, AUr 7 et AUr 8 du présent règlement.

Dans la bande de terrain située de 0 à 30 mètres compté depuis l'alignement de la voie publique, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain compris dans cette bande. Au-delà, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 50% de la superficie de terrain comprise jusqu'à la limite de zone.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article AUr 10 : Hauteur maximum

En secteur Aura, la hauteur est limitée à R+1+Attique ou comble soit maximum 12m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues) l'attique devant s'écarter d'au moins 1.20m sur deux des quatre façades dont celle sur rue. Un seul niveau de comble est admis.

En secteur Aurb, la hauteur est limitée à R+Attique ou comble soit maximum 9m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues) l'attique devant s'écarter d'au moins 1.20m sur deux des quatre façades dont celle sur rue. Un seul niveau de comble est admis.

Au-delà d'une bande de 30m de profondeur, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m au faitage sauf s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1.00 m en tous points de la construction par rapport au niveau du terrain naturel..

Article AUr 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur le document graphique identifié au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartient l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II - La Forme

1) Les toitures

a) **Règle générale** : Les constructions doivent être couvertes par des toitures, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle.

On admettra d'autres formes, matériaux et pentes de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

- a) **Les pentes des toitures des annexes et extensions** ne sont pas réglementées
- b) **D'autres formes de toiture peuvent être admises pour des équipements publics et les bâtiments d'activités** dès lors qu'elles s'insèrent correctement dans l'ensemble que constitue le milieu environnant.

2) Les ouvertures

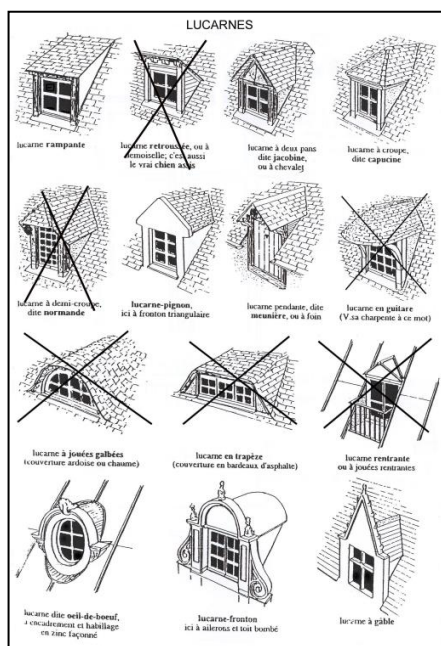
Volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie ou au nu de la façade sont interdits. Ils seront installés à l'intérieur de la construction.

Ouvertures en toitures

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastés dans la toiture. Les systèmes d'obturation seront placés à l'intérieur de la construction.

La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.



Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

III - Aspect et couleurs

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
- être réalisé sur tout le pourtour de la construction

c) Matériaux et décorations

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Le bois utilisé en façade devra être peint dans une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

Les colonnes sont interdites

d) Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

IV - Les clôtures

2) Généralités

Les clôtures obligatoires seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et 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 tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

Elles sont obligatoires et implantées en limite séparative sur rue.
Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

b) Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ou d'aspect plaques de béton sur rue ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints et sur rue, les canisses, claustras, bâches.

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,40 mètres en limite séparative sur rue et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

V – Locaux accessoires à l'habitation

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et ajouts visibles de la rue doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

Article AUr 12 : Stationnement

Les exigences de stationnement concernent toutes les constructions.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation (y compris garage) ;
 - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher
- Les surfaces de livraisons, déchargement/chargement, pour les visiteurs doivent être intégrées.

Article AUr 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 20% de surface en matériaux perméables.

a) Jardins privés

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Les aires d'activités artisanales et commerciales doivent proposer un traitement paysager particulier afin de présenter un environnement qualitatif : bosquets, rideaux, ...

b) Haies

Pour la réalisation des haies (suivant la typologie souhaitée : haie basse, moyenne ou haute), on se reportera à la palette végétale en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

En limite d'urbanisation, on doit réaliser des haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

c) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent faire l'objet d'un programme de paysagement et doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article AUr 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

ZONE AGRICOLE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Il s'agit des zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A : caractérise les terrains protégés du fait de leur valeur agricole. Cette zone a un impact paysager important et détermine largement l'image de la commune.

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone A

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Caractère de la zone

En effet, la zone comprend des terrains peu ou non équipés, doublement protégés par le Plan Local d'Urbanisme en raison de leur valeur économique agricole et de leur valeur paysagère.

Les constructions susceptibles d'être autorisées sont directement nécessaires aux besoins de l'activité agricole qui s'y développe, et sont soumises à une servitude d'aspect, en raison d'impératifs de protection du paysage.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'activités industrielles et d'activités autres que liées à l'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles-ci décrites à l'article A 2 ;
- les installations classées autres que celles-ci décrites à l'article A 2 ;
- les terrains à vocation unique de dépôt de toute sorte qui ne sont pas directement nécessaires à l'activité agricole ;
- les affouillements ou exhaussement des sols existants autres que ceux nécessaires aux activités et constructions admises à l'article A2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières autres que celle prévue à l'article 2.
- les constructions sur tertre sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement
- les terrains de camping et de caravanage autres que ceux nécessaires à la diversification de l'activité agricole
- les constructions à usage hôtelier, de bureaux, artisanal

Article A2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les habitations et extensions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement des installations autorisées dans la zone sous réserve qu'elles soient intégrées ou à proximité immédiate des constructions d'activités dont elles dépendent (sauf si cela s'avérait impossible techniquement ou pour des raisons liées à la surveillance des animaux, ou à la sécurité).
- les constructions et installations réputées agricoles par l'article L 311-1 du code rural.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières uniquement pour permettre le mariage des exploitations agricoles.
- Les constructions et aménagements liés aux activités de diversification en relation directe avec l'activité agricole : gîtes ruraux, chambres d'hôtes, point de vente à la ferme, ... à la condition qu'elle ne porte pas atteintes à l'économie agricole.
- Les constructions et aménagements liés à la rocade

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible au sens de l'article A2, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Aucune opération ne peut prendre accès unique ou principal sur les sentiers piétonniers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. 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 (perméabilité, non-accessibilité aux véhicules motorisés...).

Article A 4 : Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

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 particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

a) Eaux usées

L'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène et le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

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

Les eaux de pluie provenant des propriétés doivent être rejetées dans les fossés de drainage, lorsqu'ils existent.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain. La limitation des débits rejetés est à la charge exclusive de l'aménageur, lequel doit faire appel à des techniques alternatives (stockages temporaires, infiltration, bassins) notamment en cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux publics.

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.

c) Préservation des talus

Les talus (ou « rideaux picards ») identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et référencés sur document graphique sont l'objet de prescriptions particulières : ces talus doivent être préservés et entretenus régulièrement.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article A 5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres des voies existantes ou prévues. Ceci ne s'applique pas aux équipements techniques.

La disposition précédente ne s'applique pas de façon obligatoire en cas d'extension d'une construction existante ou de reconstruction à l'identique après sinistre ou dans le cas de postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, il doit prendre un recul de 4 mètres au moins. Cette disposition ne s'applique pas de façon obligatoire en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article A 9 : Emprise au sol

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

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à **9.00 mètres au faitage**. Un seul niveau de comble est admis. Les constructions existantes à usage d'habitation ne peuvent en aucun cas être surélevées.

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à **15.00 mètres au faitage**.

Article A 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique (cf. annexe)

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent refléter le caractère agricole de la zone et prendre en compte les éventuelles constructions avoisinantes afin d'établir un dialogue harmonieux, sans facticité pour autant.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doit être adapté au paysage rural.

II - La Forme

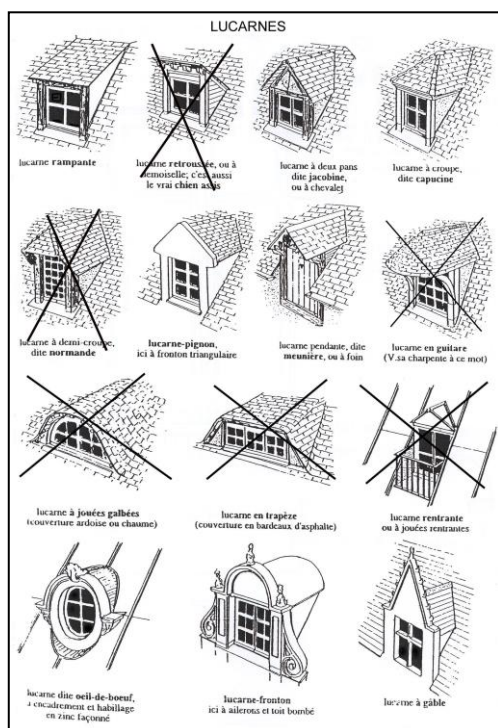
Dans la zone A, les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer et assurer une perception discrète dans le paysage. Elles doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les constructions existantes. Pourra être imposé le fractionnement des volumes importants des constructions afin de diminuer leur impact visuel. L'implantation de ces constructions s'accompagnera aussi par la plantation d'essences locales visant à une meilleure intégration paysagère.

1) Les toitures

Règle générale : Les constructions principales à usage d'habitation doivent être couvertes par des toitures, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle.

On admettra d'autre formes, matériaux et pentes de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

2) Les ouvertures



Ouvertures en toitures

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'occultation seront installés à l'intérieur de la construction

On doit se reporter aux lucarnes présentées sur le document ci-joint. Les lucarnes rampantes dont les jouées inclinées ou courbes sont interdites.

III – Aspect et couleurs

1) Les toitures

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

Toutes les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage et assurer une perception discrète dans le paysage.

Sont interdites : Les couvertures d'aspect brillant, ondulées, bitumineux rustique.

b) Pour les constructions à usage agricole :

Toutes les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage et assurer une perception discrète dans le paysage.

2) les façades

a) pour les constructions à usage d'habitation :

- Aspect :

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

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés avec du ou des même(s) matériaux que la construction principale ou avec des matériaux en relation avec la construction principale.

Un soin particulier doit être apporté au traitement des pignons aveugles, aux abords et à l'impact des arrières. Le blanc est proscrit.

b) pour les constructions à usage agricole :

Les installations agricoles reflèteront autant que possible leur mode constructif : ossature métallique ou charpente apparente, remplissage en bois, ... et rechercheront la sobriété et l'insertion paysagère à travers une expression contemporaine.

On doit utiliser des couleurs en harmonie avec les bâtiments existants et l'environnement naturel. On peut utiliser des palettes de couleur variées, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage. **Le blanc est proscrit.**

IV - Les clôtures

Les haies et clôtures existantes, et notamment, les haies arbustives ou les murs en briques de certaines constructions traditionnelles doivent être entretenues et conservées.

Les clôtures obligatoires seront végétales. Elles doivent être réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbres ou arbustes, régulièrement entretenus ou sous la forme de bosquets plus ou moins réguliers et continus et peuvent être doublés d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

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

Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**1) Protection des espaces boisés et du 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.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

a) Jardins privés

Le traitement de ces surfaces plantées doit utiliser les essences locales.

b) Haies et clôtures végétales

Les haies et clôtures végétales participent à un objectif d'aménagement du territoire et du paysage et non pas seulement la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

c) Les aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent présenter un programme de paysagement et être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin, tout à la fois, d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

Dans le secteur agricole et autour des constructions, on pourra créer notamment un écran boisé avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

SECTION III**POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS****Article A 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

ZONE NATURELLE

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels qui comprennent des milieux « naturels » et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

La zone N regroupe les espaces naturels et à conserver notamment en préservant le paysage qui les caractérise.

- Le secteur Nzh reprend les terrains à dominante humide
- Le secteur Nj regroupe les fonds de parcelles dédiées aux jardins.
- Le secteur Nh reprend les terrains à dominante humide correspondant à l'activité des hortillonnages
- Le secteur Nht liés aux services publics des hortillonnages

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone N

Caractère de la zone

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage et des éléments bâtis et naturels qui le composent.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

Les aménagements voisins doivent respecter ces quelques architectures et éléments identifiés.

- Le secteur NzH reprend les terrains à dominante humide
- Le secteur Nh reprend les terrains à dominante humide correspondant à l'activité des hortillonnages
- Le secteur Nj regroupe les fonds de parcelles dédiées aux jardins.
- Le secteur Nht liés aux services publics des hortillonnages

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'habitations
- les installations classées
- le stationnement isolé des caravanes et d'habitat léger quels qu'en soient la durée et l'usage ;
- les affouillements ou exhaussements des sols existants;
- les remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés à l'article N2
- les dépôts de toute nature, les containers sauf en secteur Nht;
- les constructions à usage d'activités commerciales, industrielles et artisanales.
- la création de plans d'eau
- les habitations légères de loisirs
- les terrains de camping et de caravaning
- les reconstructions après sinistre sauf pour les huttes existantes et les exploitations agricoles et maraichères.
- le stockage d'hydrocarbure sauf en secteur Nht
- les carrières
- Les huttes de chasse
- les sous-sols
- le stationnement à usage commercial
- les mats

Dans les zones repérées au plan de zonage, les sous sols de toute nature, d'espaces habitables sous le niveau du premier plancher d'habitation, situé à plus de 0.50m au dessus du terrain naturel.

Dispositions particulières :

En sus en secteur Nh, sont interdits le comblement total et partiel des fossés, tous travaux aboutissant à la couverture même partielle des canaux, à l'exception des dispositions de l'article 2.

Article N2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les aménagements des plans d'eau, de leurs fonds et de leurs berges, les terrassements permettant les aménagements de bras d'eau et de plans d'eau, de leurs fonds et de leurs berges à condition de préserver et valoriser les milieux naturels.

Dispositions particulières :

En secteur Nzh, sont admis :

- Les constructions et aménagements strictement utilisées pour l'observation en milieu naturel dont l'emprise au sol n'excède pas 20m²
- Les abris à claire-voie pour animaux
- Les abris de jardin d'une surface inférieure à 15 m² par unité foncière extension comprise
- Les aménagements, équipements et services publics
- les ouvrages et aménagements hydrauliques
- Les aménagements nécessaires à la réalisation de liaisons fluviales (quais, passerelle, embarcadère, hangars à bateaux)

En secteur Nh, sont admis :

- Les constructions et aménagements à usage agricole s'ils sont strictement liés ou nécessaires à l'activité agricole, maraîchère ou horticole à condition d'avoir un accès sur voie terrestre publique
- Les abris fixes ou mobiles et constructions légères s'ils sont à usage de jardinage dans la limite de 15m² sur la même unité foncière
- Les aménagements, services et équipements publics
- Les affouillements nécessaires au drainage des parcelles, les stationnements pour barques
- Les cuves de stockage de combustibles et engrais solides ou liquides liés aux activités agricoles et de maraichages à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances et de veiller à un traitement paysager de qualité masquant ces ouvrages depuis les espaces ouverts à la fréquentation du public. La rétention devra être étanche au moins égale au volume stocké
- les ouvrages et aménagements hydrauliques
- Les aménagements nécessaires à la réalisation de liaisons fluviales (quais, embarcadère, passerelles, hangars à bateaux)

En secteur Nj, seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 15 m² par unité foncière extension comprise, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.

En secteur Nht, seuls sont admis les aménagements, équipements et services publics à condition d'être directement liés aux hortillonnages

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N3 Accès et voirie

Tout terrain pour être constructible doit avoir accès à une voie d'eau ou terrestre

Article N4 Desserte en eau et assainissement

a) Eaux pluviales

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

L'aménageur doit gérer les eaux pluviales sur son propre terrain et doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

c) Déchets

Tout rejets (fanés, produits chimiques, ...) dans les bras publics ou privés sont interdits

d) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Sauf difficultés techniques, les réseaux doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Article N5 Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres des voies existantes et voies d'eau.

Le long des berges des voies d'eau servant à la circulation générale, les constructions seront en retrait d'au moins 3 mètres des berges.

Rue Roger Allou, les hangars à vocation agricole, horticole ou maraichère seront implantés en retrait d'au moins 50m des voies existantes de façon à préserver la vue dégagée sur les hortillonnages.

Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si elles ne jouxtent pas les limites parcellaires, les constructions doivent s'écarter de la limite d'une distance minimale de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Dispositions particulières :

En secteur Nj, les constructions de jardin peuvent être jointives aux limites séparatives latérales ou en retrait minimal d'1.00 mètre. Les extensions à usage d'habitation en continuité des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain sont admises.

En secteur Nh, les constructions doivent s'écarter de la limite latérale, même lorsque les limites sont matérialisées par des berges ou des fossés et rieux privés, d'une distance minimale de 3 mètres. Toutefois les abris à bateaux sont autorisés en bordure des fossés privés.

Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article N9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50% de la superficie de l'unité foncière
- Dans le cas de jardins familiaux, 10% pour les abris de jardin.
- Les constructions agricoles, horticoles ou maraichères : 50 m²

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les serres.

Article N10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à **3.50 m à l'égout** de toiture. Un seul niveau de comble est admis.

Dispositions particulières :

En secteur Nj, La hauteur des abris de jardins est fixée à **2.00 m à l'égout** de toiture.

En secteur Nh, et Nzh,

- 5mètres au faitage pour les hangars destinés à l'activité maraichère et horticole
- 3.50 mètres au point le plus haut pour les serres
- le tirant d'air des passerelles fixes sur le chemin de Halage, là où le curage par engin mécanique est possible par voir de terre et pour relier un siège d'exploitation à une parcelle maraichère voisine séparée par un rieu servant à la circulation générale est fixée à 2m.
- La hauteur maximale des passerelles fixes sur les fossés à usage privé est fixée à 1m au-dessus du niveau moyen des eaux et à 0.50m par rapport au sol naturel.
- La hauteur des abris de jardins est fixée à 2.00 m à l'égout de toiture
- 3 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions autorisées

Article N11 Aspect extérieur

Généralités

Du fait de la sensibilité paysagère du lieu, les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur le document graphique identifié au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

L'aléa inondation doit être pris en compte pour définir les modalités de réalisation des ouvrages ou des constructions existantes ou futures

En secteur Nh, l'emploi de matériaux lourds nécessitant des fondations est interdit

Matériaux :

Les matériaux d'aspect ondulé, ou d'aspect asphalté sont interdits

Sont interdits le blanc et les couleurs claires ou vives

Sont interdits les matériaux brillants ou de couleurs claires, les plaques translucides autres que le verre.

Clôture :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2.00 mètres

Dans l'eau :

Les clôtures susceptibles d'entraver la circulation générale sont interdites

Sur terre :

De manière générale, les clôtures seront végétales doublées ou non d'un grillage, le grillage seul est interdit.

Les clôtures pleines sont interdites sauf en cas de reconstruction.

Les clôtures en plaques en béton de plus de 40cm de hauteur sont interdites

En secteur Nh et Nzh, les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments bas d'une hauteur maximale de 0.40 m discrets et le plus transparents possibles.

Sur les fonds grevés d'une servitude d'entretien de cours d'eau, les haies et clôtures ne peuvent pas s'implanter à moins de 4m de la rive ou les clôtures devront être démontables.

Passerelles :

En secteur Nh et Nzh, sont interdits :

- Les passerelles d'aspect béton
- Les garde-corps laisseront un maximum de transparence

Article N12 Stationnement des véhicules

En secteur Nh, sur les fossés et rieux, le stationnement des bateaux ne doit pas constituer une entrave à la circulation de toute embarcation destinée au transport de personnes, de marchandises et au passage des engins d'entretien.

Article N13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Réglementation des espaces libres et plantations

De façon générale, les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont proscrites. On se reportera à la palette végétale annexée.

Les constructions devront être dissimulées arbres ou arbustes organisés en bouquets dispersés. Lorsque ceux-ci sont incompatibles avec l'utilisation du sol, les plantes grimpantes seront admises en remplacement.

a) Jardins privés

Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences locales.

b) Haies végétales

Les haies végétales participent d'un objectif d'aménagement paysager, un objectif de participation à la définition de l'espace public et non pas seulement la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Les traitements des haies doivent utiliser les essences locales. Pour les essences autorisées, on se réfèrera à la palette végétale jointe en annexe.

De façon générale, toute la végétation existante sur le terrain doit être conservée au maximum.

Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 50% de la superficie de l'unité foncière, d'un seul tenant de surface de pleine terre.

Un accompagnement végétal des abris de jardin est obligatoire.

Dispositions particulières :

En secteur Nh, les arbres de hautes tiges sont interdits

SECTION III :**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****Article N14 Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

ANNEXES

Palette Hortillonnages

végétale



Choisir des plantes



AULNE NOIR OU GLUTINEUX
(*Alnus glutinosa*)
Arbre de 15 à 30 m / Tenue des berges



BALDINCÈRE
(*Phalaris arundinacea*)
Tenue des berges.



CAREX DES RIVES
(*Carex riparia*)
Tenue des berges.



CAREX PANICULE
(*Carex paniculata*)
Tenue des berges



CAREX FAUX-SOUCHET
(*Carex pseudocyperus*)
Tenue des berges



EPILOBE HIRSUTE
(*Epilobium hirsutum*)
Tenue des berges, envahissante



EUPATOIRE CHANVRINE
(*Eupatorium cannabinum*)
Tenue des berges, en association.



GRANDE GLYCÉRIE
(*Glyceria maxima*)
Tenue des berges



IRIS DES MARAIS
(*Iris pseudoacorus*)
Tenue des berges.



JONC DES CHAISERS
(*Scirpus lacustris*)
Tenue des berges

pour renforcer les berges



LYCHNIS FLEURS DE COUCOU
(*Lychnis flos cuculis*)
Tenue des berges, en association



LYSIMAQUE COMMUNE
(*Lysimachia vulgaris*)
Tenue des berges, en association



MASSETTE À FEUILLES LARGES
(*Typha latifolia*)
Tenue des berges, envahissant



MENTHE AQUATIQUE
(*Mentha aquatica*)
Tenue des berges, en association



SAULE BLANC
(*Salix alba*)
Arbre / Sommet de berge ou bouture



SAULE FRAGILE
(*Salix fragilis*)
Arbuste / Sommet de berge ou bouture



SAULE OSIER
(*Salix viminalis*)
Arbuste / Tenue des berges



REINE DES PRÉS
(*Filipendula ulmaria*)
Tenue des berges, en association



ROSEAU
(*Phragmites australis*)
Tenue des berges



SALICHAIRE COMMUNE
(*Lythrum salicaria*)
Tenue des berges, en association

Attention ! Alerte aux plantes invasives voir en fin de plaquette



Choisir des arbres
pour vos haies



AULNE NOIR OU GLUTINEUX
(*Alnus glutinosa*)
Arbre de 15 à 30 m / Tenue des berges



BOULEAU PUBESCENT
(*Betula alba*)
Arbre de 15 à 25 m



CHÊNE PÉDONCULÉ
(*Quercus robur*)
Arbre de 30 à 40 m



CHARME
(*Carpinus betulus*)
Arbre de 20 m / A tailler pour haie



ÉRABLE CHAMPÊTRE
(*Acer campestre*)
Arbre de 12 m / A tailler pour haie



FRÊNE COMMUN
(*Fraxinus excelsior*)
Arbre de 25 à 30 m



PEUPLIER TREMBLE
(*Populus tremula*)
Arbre de 20 à 25 m



SAULE BLANC
(*Salix alba*)
Arbre de 15 à 25 m / Tenue des berges



TILLEUL À PETITES FEUILLES
(*Tilia cordata*)
Arbre de 25 m



AURÉPIN
(*Crataegus monogyna*)
Arbuste / Haie

et arbustes de la vallée de la Somme,
et jardins



BOURDAINE
(*Frangula alnus*)
Arbuste / Haie



CORNOUILLER SANGUIN
(*Cornus sanguinea*)
Arbuste / Haie



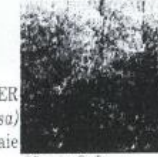
FUSAIN BONNET D'ÉVÊQUE
(*Euonymus europaeus*)
Arbuste / Haie



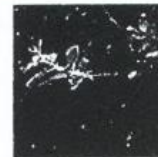
NERPRUN PURGATIF
(*Rhamnus cathartica*)
Arbuste / Haie



NOISETIER
(*Corylus avellana*)
Arbuste / Haie



PRUNELLIER
(*Prunus spinosa*)
Arbuste / Haie



SAULE CENDRÉ
(*Salix cinerea*)
Arbuste / Haie



SAULE MARSAULT
(*Salix caprea*)
Arbuste / Haie



SAULE FRAGILE
(*Salix fragilis*)
Arbuste / Haie



VIORNE OBIER
(*Viburnum opulus*)
Arbuste / Haie

Pour compléter votre palette végétale et éviter les mauvais choix,
consulter le bilan des arbres et arbustes p 16 à 19.



Bilan des arbres

Ayant plutôt bien résisté aux inondations

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
 Aulne blanc (*Alnus incana*)
 Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
 Charme (*Carpinus betulus*)
 Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
 Copalme d'Amérique (*Liquidambar styraciflua*)
 Cognassier (*Cydonia oblonga*)
 Cyprés chauve (*Taxodium distichum*)
 Épicéa commun (*Picea abies*)
 Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
 Erable negundo (*Acer negundo*)
 Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
 Marronnier (*Aesculus hippocastanum*)
 Noisetier (*Corylus avellana*)
 Orme champêtre (*Ulmus campestris*)
 Peuplier deltoïde (*Populus deltoides* 'Carolin')
 Peuplier d'Italie (*Populus nigra* 'Italica')
 Peuplier tremble (*Populus tremula*)
 Platane (*Platanus* sp.)
 Prunier à fleurs (*Prunus cerasifera* sp.)
 Poirier (*Pyrus communis*)
 Pommier (*Malus pumila*)
 Prunier (*Prunus domestica* et *insititia*)
 Saule blanc (*Salix alba*)
 Saule cendré (*Salix cinerea*)
 Saule marsault (*Salix caprea*)
 Saule pleureur (*Salix alba* 'Tristis')
 Saule tortueux (*Salix matsudana* 'Tortuosa')
 Tilleul (*Tilia* sp.)
 Tulipier (*Liriodendron tulipifera*)



Les conifères (épicéa, cèdre, pin noir, sapin, cryptomeria, métasequoia, sequoia...) sont à éviter. Ils ne sont pas adaptés à la palette végétale de la vallée de la Somme.

Ayant peu ou pas résisté aux inondations

Abricotier (*Prunus armeniaca*)
 Amandier (*Prunus amygdalus*)
 Angélique en arbre (*Aralia mandschurica*)
 Catalpa (*Catalpa bignonioides*)
 Cèdre de l'Atlas et cèdre bleu (*Cedrus atlantica* et 'Glauc')
 Cèdre de l'Himalaya (*Cedrus deodara*)
 Cerisier (*Prunus cerasus*)
 Cerisier à fleurs (*Prunus* sp.)
 Cryptomère du japon (*Cryptomeria japonica*)
 Cyprés de Lawson (*Chamaecyparis lawsoniana*)
 Cytise (*Cytisus anagyroides*)
 Eucalyptus (*Eucalyptus gunii*)
 Hêtre pleureur (*Fagus sylvatica* 'pendula')
 Magnolia persistant (*Magnolia grandiflora*)
 Métasequoia (*Metasequoia glyptostroboides*)
 Nectarine (*Prunus persica*)
 Noyer (*Juglans nigra* ou *regia*)
 Merisier (*Prunus avium*)
 Pêcher (*Prunus persica*)
 Paulownia (*Paulownia tomentosa*)
 Pin noir d'Autriche (*Pinus nigra*)
 Pommier à fleurs du japon (*Malus* sp.)
 Robinier (*Robinia pseudo-acacia*)
 Sapin commun (*Abies alba*)
 Sapin de Crimée (*Abies nordmannia*)
 Sapin parasol (*Sciadopitys verticillata*)
 Sequoia (*Sequoia sempervirens*)
 Sorbier sp. (*Sorbus* sp.)



Ce bilan recense les principaux arbres et arbustes plantés dans les jardins et indique leur résistance aux inondations. Il synthétise l'ensemble des réponses qui nous ont été adressées entre avril et juillet 2002. Cet inventaire n'a qu'un caractère indicatif et demanderait à être nuancé afin d'acquiescer une valeur scientifique et statistique significative.

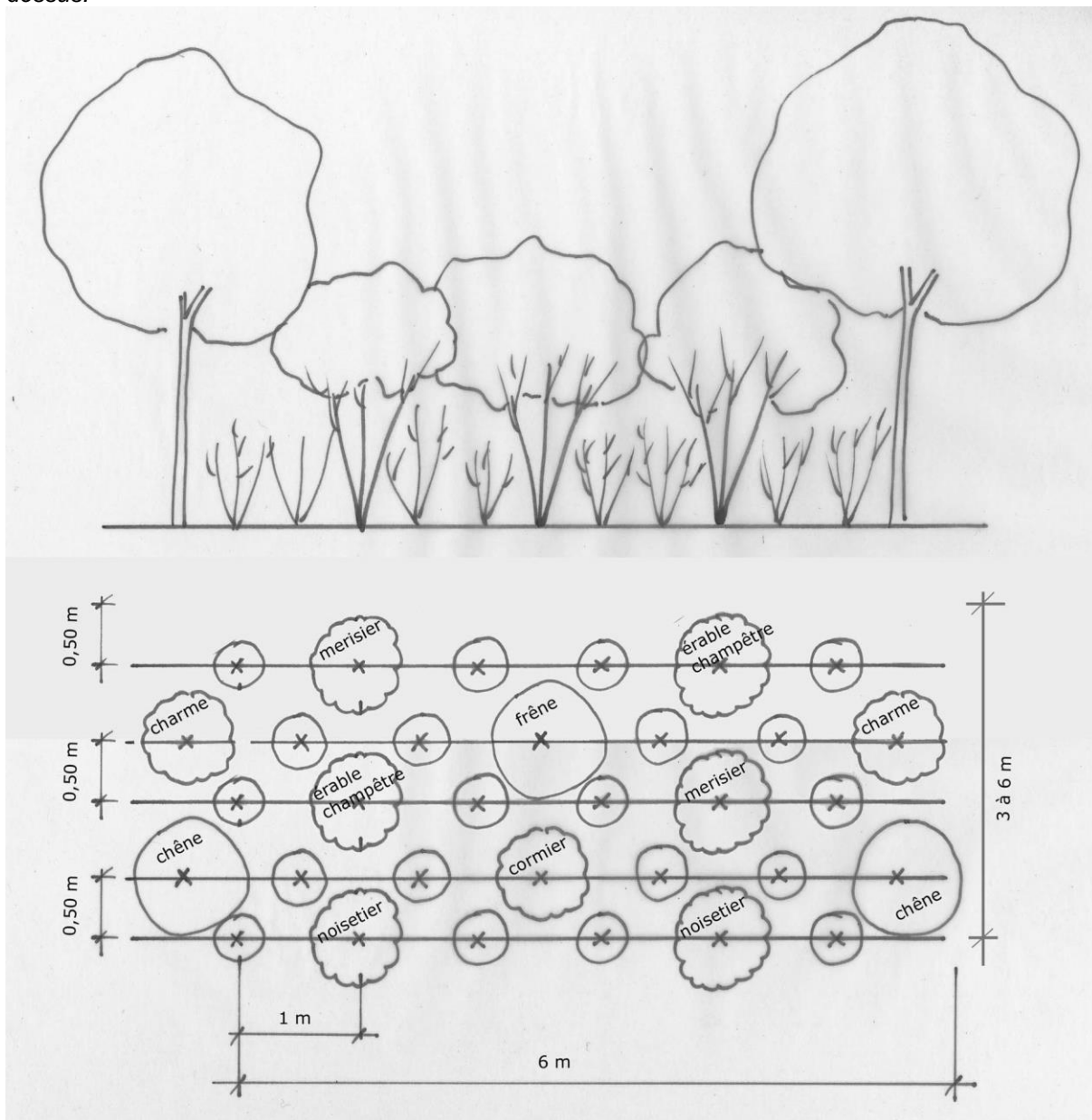
Préconisations végétales pour les zones d'extension, la recomposition de la trame verte et les clôtures

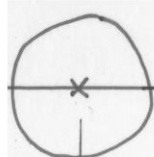


Zone	Entité paysagère	Typologie végétale	Végétaux préconisés		Végétaux à éviter
<p>Franges villageoises à créer pour l'intégration des extensions urbaines sur versant</p> <p>Clôtures et limites de parcelles</p>	<p>Versant nord de la Somme : entrée nord</p>	<p>• Frange paysagère à l'échelle géographique :</p> <p>Traitement des limites des extensions urbaines : création d'une bande végétale de 2 à 4 m de large permettant d'intégrer le bâti dans une masse végétale.</p> <p>Possibilité d'insérer un chemin de tour de village ou une coulée verte.</p> <p>• Recomposition et continuité de la trame verte dans le village (notamment depuis la coulée verte)</p> <p>• Intégration des parcelles et du bâti dans la trame verte. Haie à planter en bord de chemin, de limites parcellaires, de fossé.</p>	Essences indigènes de plateaux et versants		<p>Essences à caractère horticole</p> <p>Arbustes :</p> <p>Thuya Laurier cerise (Prunus laurocerasus) Aucuba Eleagnus Berberis pourpre Fusain du Japon Pyracantha ou Buisson ardent</p> <p>Arbres :</p> <p>Peuplier d'Italie Prunus pourpres</p>
			Noms français	Nom latin	
			<p>Arbres :</p> <p>Charme commun Chêne pédonculé Erable champêtre Erable sycomore Frêne commun Hêtre Merisier Noyer commun Orme champêtre Poirier sauvage Pommier sauvage Sorbier des Oiseleurs</p> <p>Arbustes :</p> <p>Aubépine épineuse Aubépine à 1 style Cerisier de Sainte-Lucie Cornouiller sanguin Eglantier Fusain d'Europe Nerprun purgatif Noisetier Prunellier Rosier des champs Sureau noir Troène Viorne lantane</p>	<p><i>Carpinus betulus</i> <i>Quercus robur</i> <i>Acer campestre</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Fagus sylvatica</i> <i>Prunus avium</i> <i>Juglans regia</i> <i>Ulmus minor</i> <i>Pyrus pyraeaster</i> <i>Malus sylvestris</i> <i>Sorbus aucuparia</i></p> <p><i>Crataegus laevigata</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Prunus mahaleb</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Rosa canina</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Rhamnus cathartica</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Rosa arvensis</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Ligustrum vulgare</i> <i>Viburnum lantana</i></p>	

Zone	Entité paysagère	Typologie végétale	Végétaux préconisés		Végétaux à éviter
<p>Franges végétales en fond de vallon ou vallée pour l'intégration des extensions urbaines sur versant</p> <p>Clôtures et limites de chemin et parcelles</p>	<p>Vallées de la Somme et pied de versant :</p> <p>Accompagnement des chemins de randonnée ou des limites de parcelles.</p> <p>Bords et parcelles des hortillonnages</p>	<p>• Recomposition et continuité de la trame verte du fond de vallée. Création et complément de haies le long des fossés, des chemins et des voies.</p> <p>• Intégration des parcelles privées dans la trame verte de la vallée. Haie à planter en bord de fossé.</p>	Essences indigènes de milieux frais		<p>Essences à caractère horticole</p> <p>Arbustes :</p> <p>Thuya Laurier cerise (Prunus laurocerasus) Aucuba Eleagnus Berberis pourpre Fusain du Japon Pyracantha ou Buisson ardent</p> <p>Arbres :</p> <p>Peupliers hybride à limiter en dehors des cultures</p>
			Noms français	<i>Nom latin</i>	
			<p>Arbres : Aulne glutineux Aulne blanc Frêne commun Frêne à fines feuilles Peuplier blanc Chêne Saule blanc Tremble Orme champêtre</p> <p>Arbustes : Aubépine à 1 style Bourdaie Noisetier Cerisier à grappes Saule marsault Viorne obier Saule cendré Saule osier</p>	<p><i>Alnus glutinosa</i> <i>Alnus incana</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Fraxinus angustifolia</i> <i>Populus alba</i> <i>Quercus robur</i> <i>Salix alba</i> <i>Populus tremula</i> <i>Ulmus minor</i></p> <p><i>Crataegus monogyna</i> <i>Rhamnus frangula</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Prunus padus</i> <i>Salix caprea</i> <i>Viburnum opulus</i> <i>Salix cinerea</i> <i>Salix viminalis</i></p>	

Bande végétale pour intégration du bâti à l'échelle du grand paysage :

Les végétaux sont donnés à titre d'exemple. Ils peuvent être modifiés en se reportant à la liste ci-dessus.

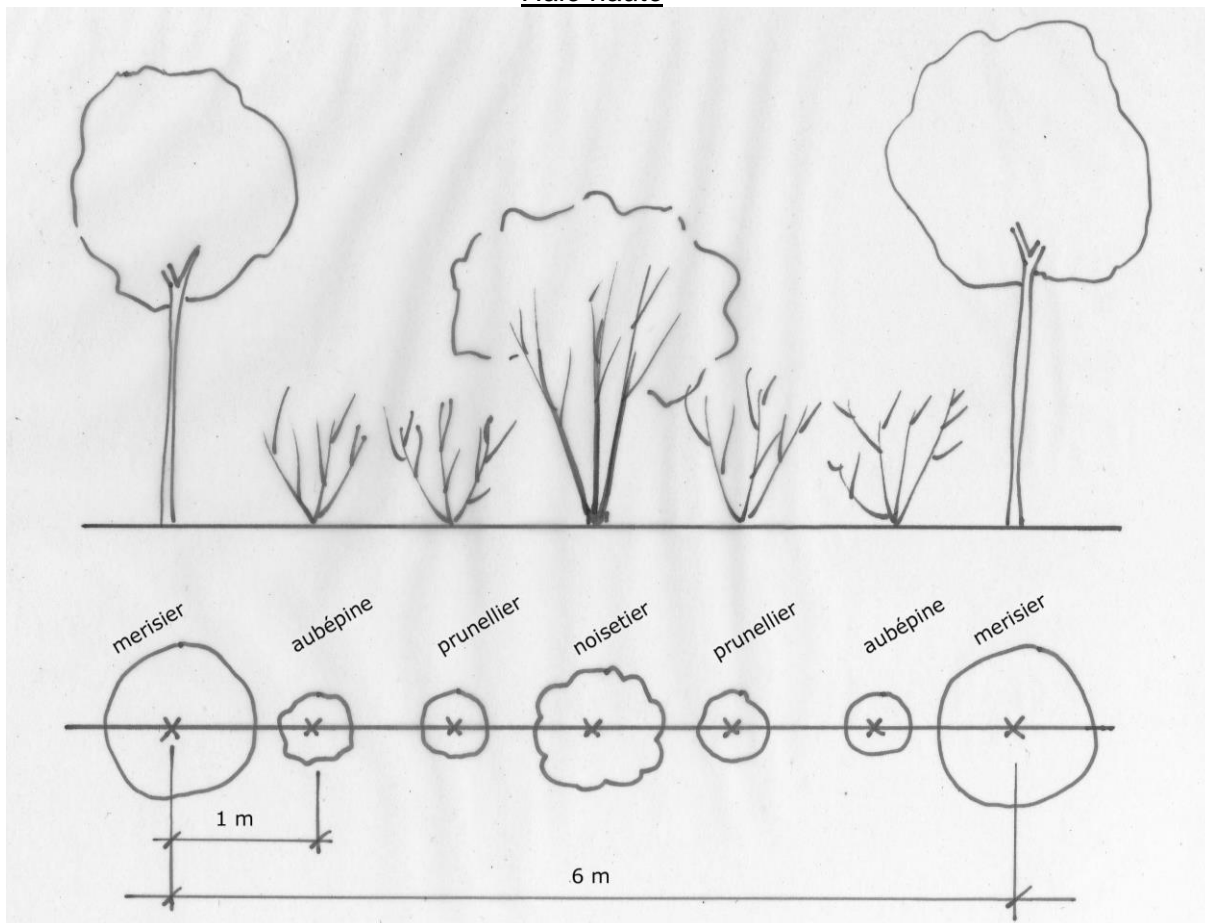


-  arbre tige
-  cépée
-  arbuste

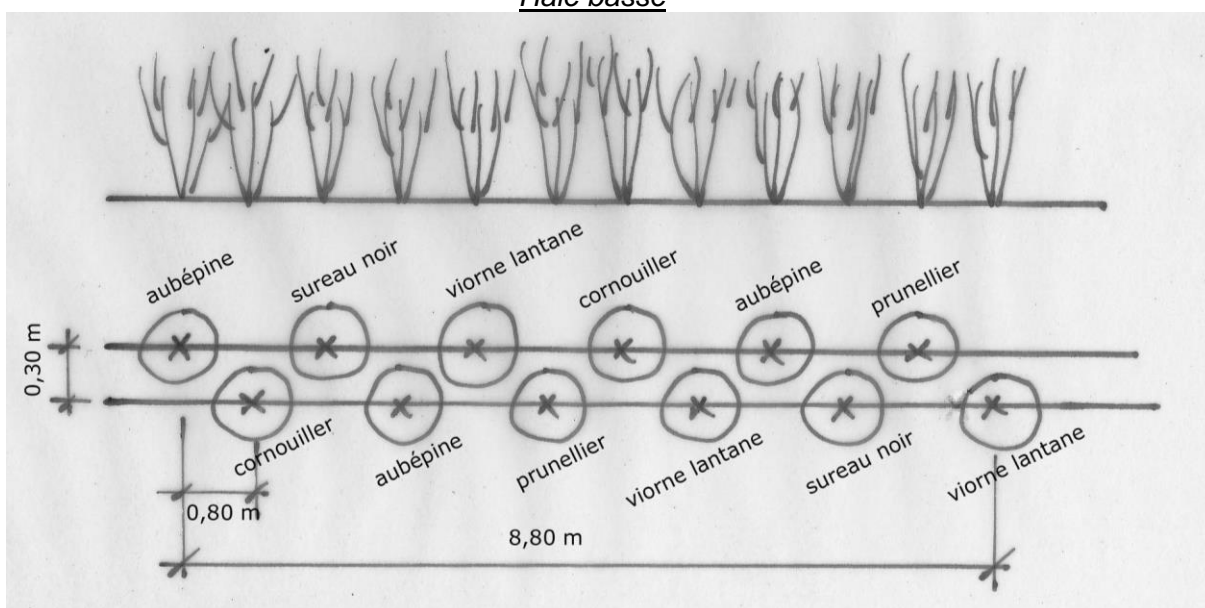
Haies champêtres haute et basse pour les limites de parcelles :

Les végétaux sont donnés à titre d'exemple. Ils peuvent être modifiés en se reportant à la liste ci-dessus.

Haie haute



Haie basse



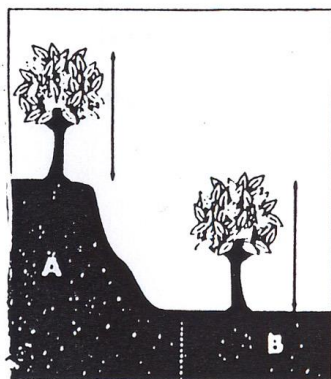
LES PLANTATIONS

Les distances légales

Lorsqu'il n'existe aucun règlement local ou usage reconnu, vous devez respecter les distances imposées par le Code civil (article 671) :

- une distance de 2 m au moins de la limite séparative, pour les plantations destinées à dépasser 2 m de hauteur ;
- une distance de 0,50 m au moins, pour les plantations ne devant pas dépasser 2 m de hauteur. Vous pouvez cependant planter à cette distance un arbre qui doit normalement s'élever à plus de 2 m, à condition de l'éêter régulièrement à cette hauteur.

COMMENT CALCULER LA HAUTEUR ? La hauteur se compte à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de l'arbre.

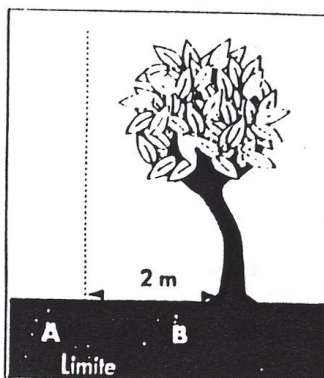


Lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté. Il en résulte que, pour le propriétaire du terrain inférieur, les plantations faites

sur le fonds voisin supérieur peuvent représenter un rideau de verdure très élevé et réduire l'ensoleillement.

COMMENT CALCULER LA DISTANCE. Les distances de 2 m et 0,5 m se calculent de la façon suivante :

- du côté de l'arbre : la distance se mesure du milieu du tronc de l'arbre ; il semble admis par la jurisprudence que la mesure doit se faire au niveau du sol, même si le tronc ne s'élève pas

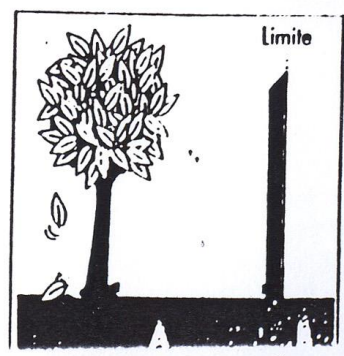
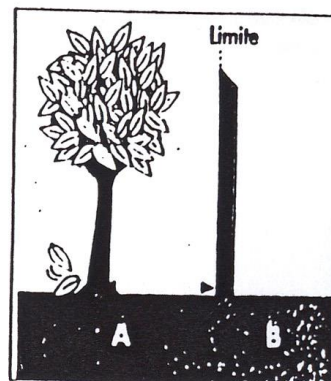
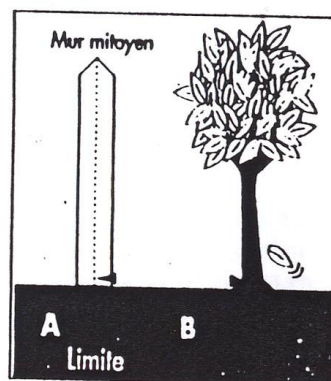


de manière rectiligne et penche vers le fonds voisin ;
- du côté de la limite séparative : la distance se calcule à partir de la ligne divisoire des deux fonds.

Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut, selon

chaque cas, raisonner comme suit :

- le mur est mitoyen : la distance part du milieu du mur ;
- le mur appartient au voisin : la distance part de la face du mur orientée vers l'arbre ;
- le mur appartient à celui qui plante : la distance part de la face du mur orientée vers la propriété voisine.



INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

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

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

1 le contexte

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Rapport au territoire du village



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

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



Rapport à la structure du village



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

INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

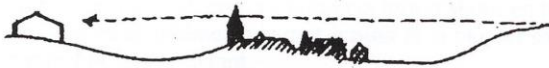
Rapport au relief



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



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

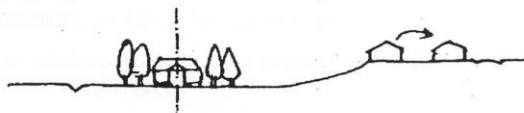


⚡ dans un paysage au relief naturel marqué, il faut analyser le projet depuis tous les points de vues qui permettront de voir ensemble le futur bâtiment et le village, le monument, ou l'élément remarquable existant. (Bouchon)

Rapport aux monuments, aux éléments forts du paysage



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

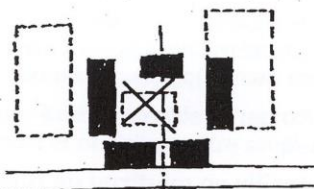


⚡ Dans cet autre cas, le déplacement du projet depuis la ligne de crête vers une route située plus haut a permis de diminuer très fortement l'impact du projet vis à vis de la grande perspective du château. La grande façade du bâtiment d'élevage, vu rapidement le long de la route, ne pose aucun problème de paysage, alors qu'elle aurait gâché la promenade en fond de vallée. (Remiencourt).

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



Rapport aux autres bâtiments de l'exploitation



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

2 le bâtiment

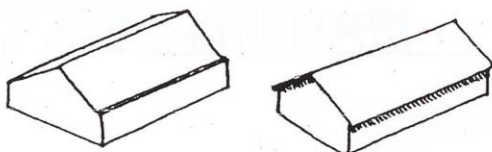
En fonction de son contexte, le bâtiment peut être traité de plusieurs manières différentes et plusieurs principes peuvent améliorer son aspect extérieur :

⇒ les projets souvent rencontrés

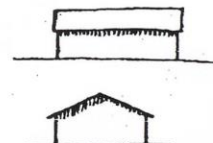


trop souvent, les bâtiments proposés présentent un aspect industriel banalisant et disgracieux, aussi peu valorisant pour le paysage qu'il ne l'est pour l'image de l'agriculture.

⇒ la toiture



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

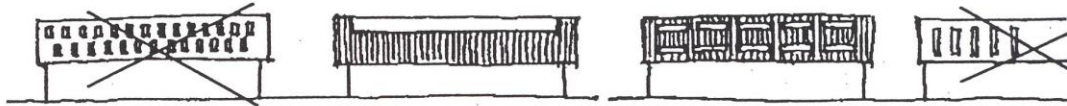


INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

la couverture

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

- **dispositifs d'éclairage**



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

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

⇒ **le soubassement** : un soubassement, outre qu'il peut servir de soutènement en cas de pente du terrain, renforce le bas des murs et donne une meilleure assise visuelle au projet.

⇒ **les parements & les pignons** : scinder les surfaces par des couleurs, des poses, des matériaux différents, exprimer le rythme de la structure porteuse. Ces indications sont particulièrement utiles dans les villages, auprès des voies publiques, pour respecter l'échelle du bâti ancien (granges et maisons)



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

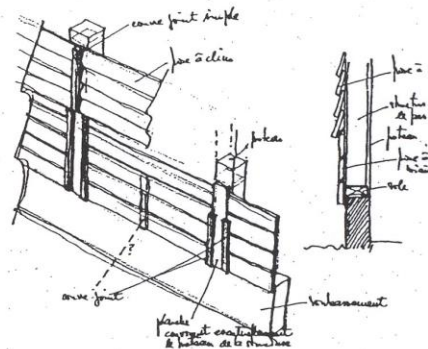
▲ ainsi, il est possible de distinguer soubassement, parements ordinaires, pignons... sur des volumes simples ou plus élaborés. Le calage des ouvertures sur des lignes de force et de composition est également souhaité.

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



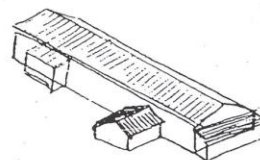
des jeux de pose des éléments de bardage et de toiture permettent d'exprimer un rythme en façade, à l'échelle des bâtiments avoisinants.

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



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

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



INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

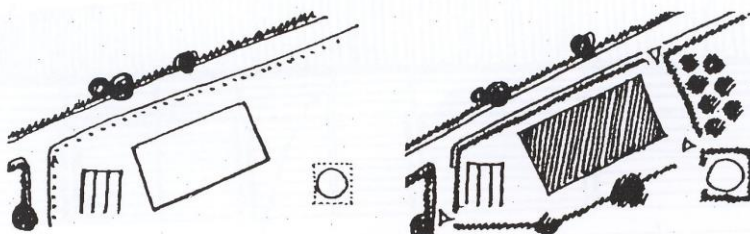
3 les abords

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

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

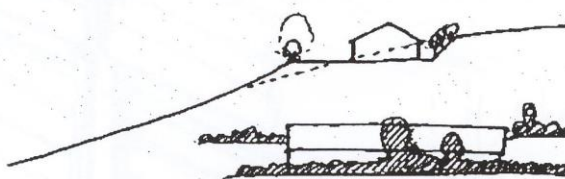
Les plantations nouvelles aux abords des projets neufs sont pourtant nécessaires :

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



◀ les plantations offrent une image valorisante de l'agriculture car, outre la production, elles marquent un souci d'embellissement et d'aménagement valorisant du territoire. Dans cet exemple, les haies, les arbres et le verger composent et relient les différents éléments entre eux, les replacent dans la structure du paysage (champs, pâtures limitées par des haies...).

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



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

LOTISSEMENTS & PRL : NOTICE

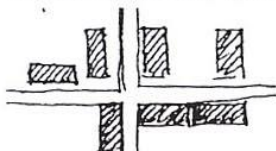
mai 2000

Paysage général

Les nouveaux lotissements et PRL doivent être conçus comme des zones urbanisées. Dans la campagne, lotissements et PRL devront ressembler ou s'inspirer de l'aspect des autres zones urbanisées ; près de bourgs ou villes déjà constitués, il conviendra de proposer une extension harmonieuse avec les quartiers d'accroche. Se rappeler notamment qu'un bourg se caractérise par une forte densité en son centre, par des constructions de moins en moins denses vers la périphérie, et par une végétation d'accompagnement des habitations (haies périphériques autour des propriétés et autour des villages : chemin du tour des haies).

Réseau viaire

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



marquage des carrefours

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

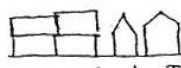
Implantations

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

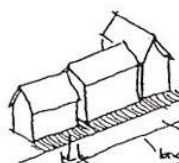
Ce défaut doit être corrigé en faisant varier les tailles et les orientations des parcelles.

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

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



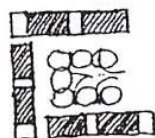
associer pignons et égouts



volumétrie



allée de desserte



cour commune

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

Constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

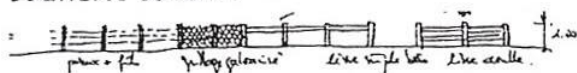
Les capacités d'extension des constructions doivent être envisagées, encadrées et limitées par un règlement strict.

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

Clôtures

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

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



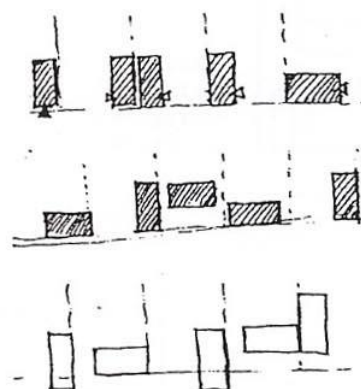
Végétation

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

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

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

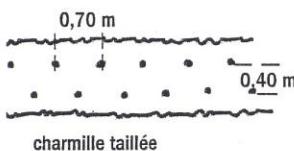
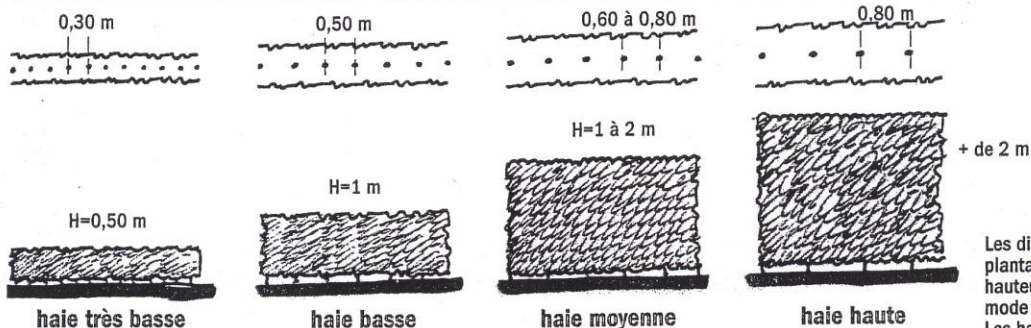
Variations



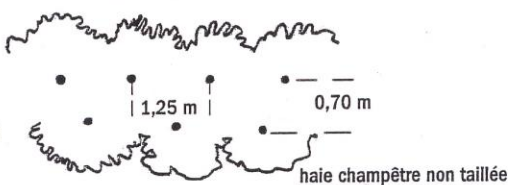


Schémas de plantation

HAIE TAILLÉE

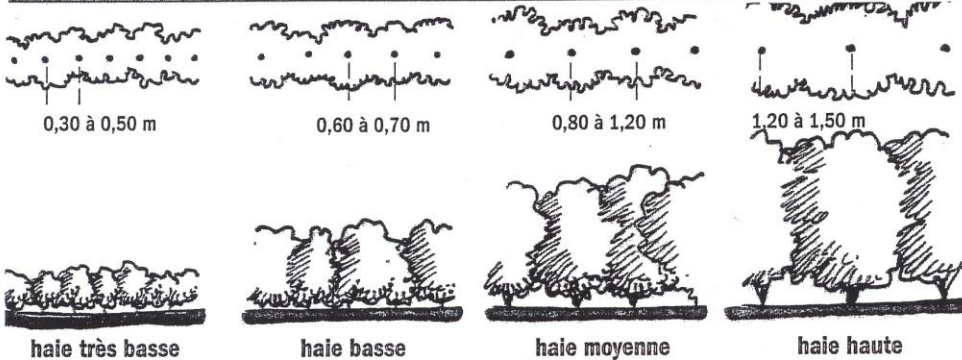


EXEMPLES DE PLANTATION SUR 2 RANGS EN QUINCONCE



Les distances de plantation varient selon la hauteur de la haie et son mode de taille. Les haies taillées sont plantées plus serrées que les haies de forme libre et prennent moins de place en largeur. La disposition en une seule ligne permet de réaliser une haie sur une faible largeur mais la disposition en quinconce permet aux arbustes un meilleur épanouissement et de multiples combinaisons.

HAIE DE FORME LIBRE



HAIE BRISE-VENT

