CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone UB

SECTION I

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

Caractère de la Zone

La zone UB correspond à l'urbanisation traditionnelle agglomérée le long des différentes voies formant le bourg ancien, constituant le « centre-ville », historique et institutionnel et regroupant pour la plupart des constructions de qualité, formant un ensemble harmonieux. Elle concerne également de l'urbanisation traditionnelle – extensions du centre ancien - en cours de mutation.

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, artisanat, services et commerces.

Cette zone regroupe également des bâtiments liés à l'exploitation agricole ou issus de l'économie rurale, et liés aux zones d'urbanisation. Ces bâtiments sont le plus souvent des fermes anciennes à l'origine de belle qualité, insérées dans le tissu urbain ou en limite d'urbanisation. Dans l'ensemble de la zone, on doit se soucier du maintien en compatibilité avec la présence des habitants des occupations et utilisations liées à l'économie rurale traditionnelle. Les aménagements de ces dernières doivent à l'avenir être l'objet de soins particuliers, de façon à se situer en cohérence avec l'évolution future du centre ancien et à maintenir un équilibre cohérent assurant la mixité des activités.

Si les corps de bâtiment traditionnel adoptent généralement une implantation à l'alignement sur ces routes, pour autant le caractère sinueux de celles-ci et la diversité architecturale propre à la stratification historique font que le rapport à la voie est souple et varié -sans être pour autant hétéroclite- ce qui doit être poursuivi dans l'urbanisation contemporaine.
Cette variété concerne également les couleurs, les matériaux et les éléments architectoniques, et fait la richesse du paysage urbain de VILLERS-BOCAGE.

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.

Outre des éléments naturels (arbres, haies et autres), certaines constructions ou ensembles de constructions de la zone UB sont repérés et identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Ces constructions et ensembles de constructions identifiés et localisés sur documents graphiques sont l'objet de prescriptions architecturales.

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 non expressément visés à l'article UB2 et notamment :

- les installations classées non visées à l'article UB2 ;
- le stationnement isolé des caravanes et l'habitat léger de loisir 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 tertre
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- les garages en sous-sols autres que ceux visés à l'article UB2
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public.

Article UB 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises

Rappels :

• Clôture	• L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
• Installations et travaux divers	• Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
• Les espaces boisés	• Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés. • Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
• Eléments du paysage « naturel » ou bâti à protéger, mettre en valeur ou requalifier (Recensement de la Loi 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.123-1-7° et L.123-21-h 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 constructions et aménagements voisins doivent respecter ces architectures, voire peuvent en restituer certains détails morphologiques, typologiques ou constructifs, sans pastiche pour autant.
• Construction à usage d'habitations à proximité de bâtiments agricoles	• En application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, il doit être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité de bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments par les dispositions réglementaires en vigueur.

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 constructions à usage d'habitation individuelle et collective, leurs annexes et les extensions ;
- les constructions et extensions à usage commercial ;
- les constructions à usage de bureau et services ;
- les constructions à usage d'équipements publics et collectifs ;
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques, y compris postes électriques, etc..., et sanitaires nécessaires au bon fonctionnement des services publics, qui doivent respecter les dispositions des articles 6 à 14 du présent règlement ;
- les reconstructions à l'identique après sinistre, l'aménagement et l'extension mesurés des bâtiments existants dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction obtenue sont respectées.
- les extensions et leurs travaux de mise aux normes et travaux divers des constructions agricoles existantes, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction obtenue sont respectées ;
- les constructions à usage d'activité artisanale et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec la présence des habitations.
- les aires de stationnement plantées
- Les seuls garages en sous-sol autorisés sont ceux justifiés par des conditions topographiques particulières telles que le talus.
- 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.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 : Accès et voirie

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 de 4 mètres minimum, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
Toute opération ne peut prendre plus de 2 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 possible 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.

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

Voirie

Les voies en impasse sont interdites excepté les amorces de voirie soumises à un phasage provisoire dans le cadre d'un projet global.
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 et repérés aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-6° et R.123-18-2° sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non-accessibilité aux véhicules motorisés…).

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

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.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction 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 doit 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.

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'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. 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 UB 5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

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 opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification de l'implantation de la construction existante, aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.
Dans le cas d'extension, l'implantation en continuité de la construction principale est admise.

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 extensions des constructions existantes et les constructions de type : remises, bûchers, garages et les abris de jardin. Ceci ne s'applique pas pour les équipements publics.
Cette bande constructible ne s'applique pas **aux** logements sociaux, aux équipements et ouvrages techniques

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

a) soit les constructions sont s'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.
Le maintien d'une continuité visuelle à l'alignement et d'une limite à l'autre est impératif.

b) soit les constructions principales sont implantées partiellement en retrait :
Une aile de la construction est implantée obligatoirement à l'alignement sur rue ou à la limite qui s'y substitue, la façade sur rue de la partie principale en retrait adoptant un recul minimal de 15,00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue.
Le maintien d'une continuité visuelle à l'alignement et d'une limite à l'autre est impératif.

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, le site et le paysage

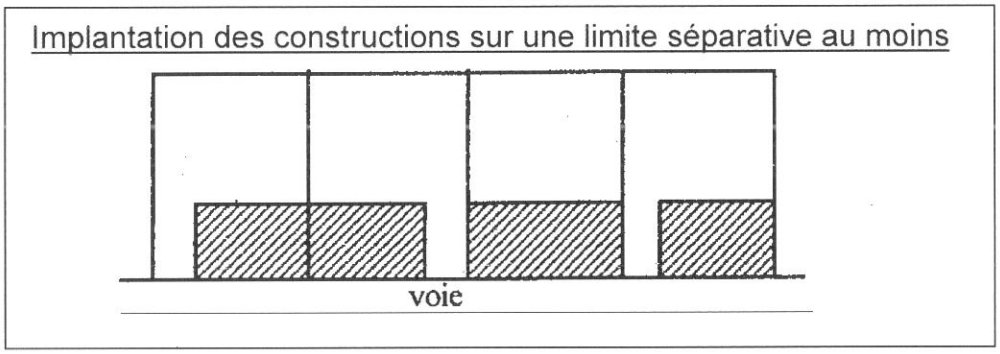
Dans le cas de constructions implantées en retrait d'alignement, le maintien d'une continuité visuelle d'une limite latérale à l'autre est impératif.

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

On différencie les limites séparatives selon qu'il s'agit de limites séparatives de fond de parcelle ou de limites séparatives latérales.
Par limite séparative latérale, on entend limite séparant deux propriétés et se raccordant sur les voies ou emprises publiques.
Quand une limite a une double nature, notamment dans les parcelles d'angle, on lui assigne la même nature que celle de la parcelle voisine, ou lorsque cette limite sépare la parcelle de plusieurs autres parcelles, on lui assigne par segments les natures successives des parcelles voisines.
Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante.

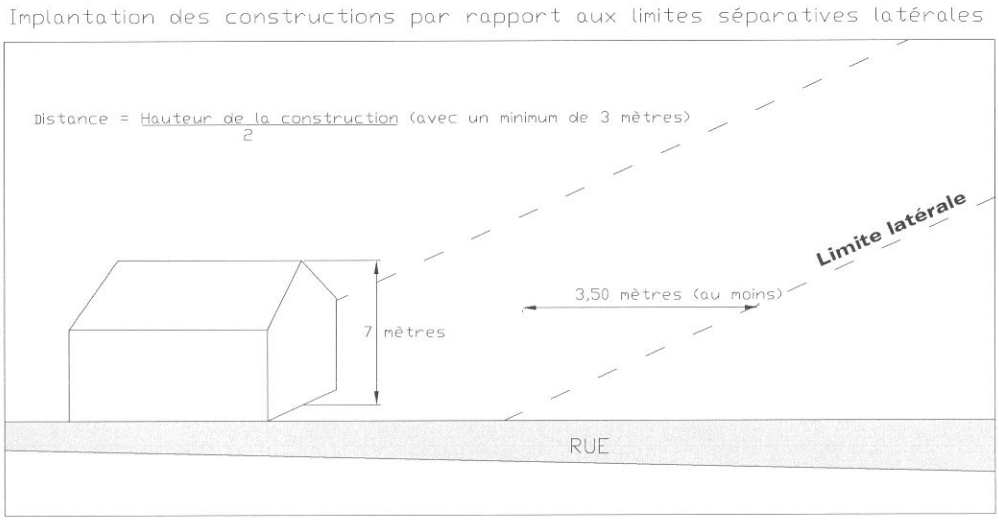
1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être jointives à une limite séparative au moins.



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 moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade projetée avec un minimum de 3.00 mètres.

Exemple illustré d'une construction d'une hauteur de 7m au faîtage :



Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante.

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 en limite n'excède pas 3,50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités.
Dans les autres cas, le R 111-19 du code de l'urbanisme s'applique.

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

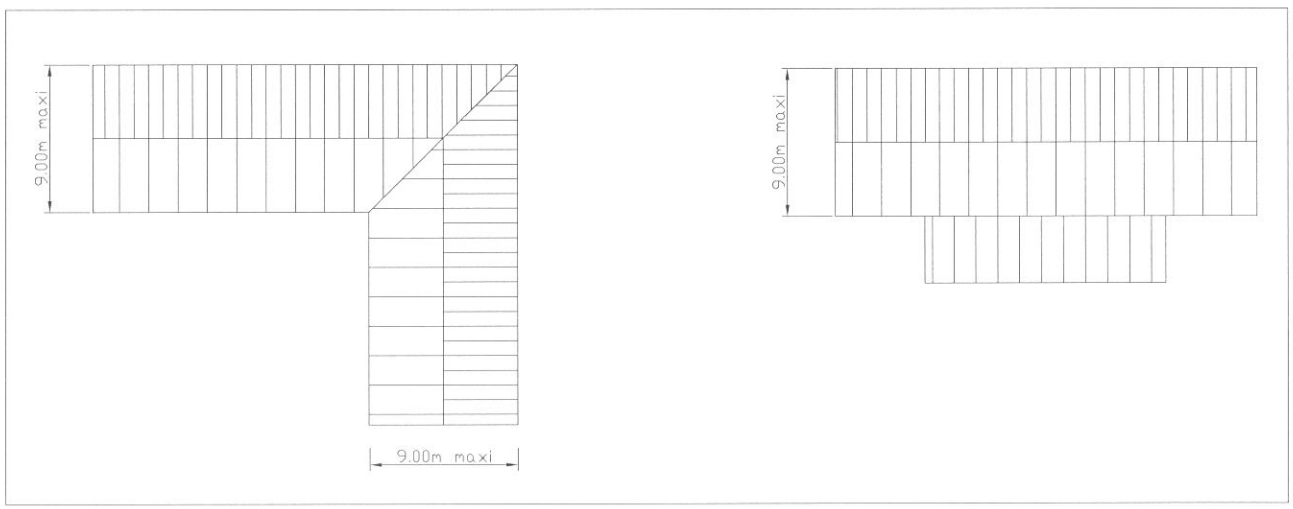
Dans le cas de constructions à usage d'habitation non accolées, une distance au moins égale à 4.00 mètres peut être imposée entre les constructions principales sur une même propriété. Cette distance peut être réduite si des raisons techniques ou architecturales le justifient, dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification de l'implantation de la construction existante.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. Les éventuels sous-sol de la construction doivent également respecter les conditions d'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 et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification de l'implantation de la construction existante.

En zone UB, tout corps ou toute aile de bâtiment principal à usage d'habitation individuelle doit avoir **une largeur maximale de 9,00 mètres**, non compris les extensions du corps principal ainsi que les éventuels éléments ponctuels saillants tels qu'escaliers, loggias, bow-windows, balcon, vérandas... Ces éléments saillants présenteront une pente de toiture différente de celle de la toiture du corps principal.
On doit donc, quand besoin est, mettre en place un ou des corps de bâtiment en retour, plutôt qu'un unique bâtiment dont la trop grande épaisseur ne permettrait pas une bonne insertion urbaine et paysagère.



Article UB 10 : Hauteur maximum

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder **9.00m au faîtage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis. Ceci ne s'applique pas aux équipements publics.
La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder **13.00m au faîtage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m en tous points de la construction par rapport au niveau du terrain naturel. Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m en tous points de la construction par rapport au niveau de la voirie.

Article UB 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

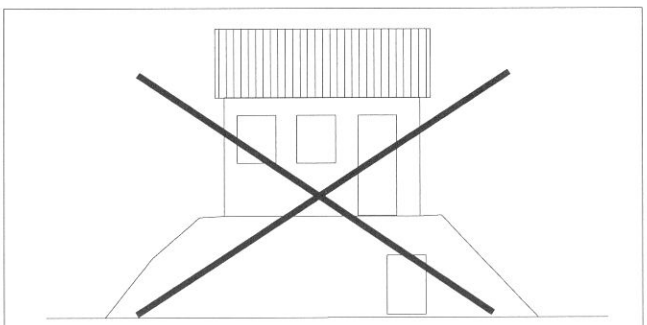
Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique (cf. annexe)

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures 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.123-1-7° 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...).



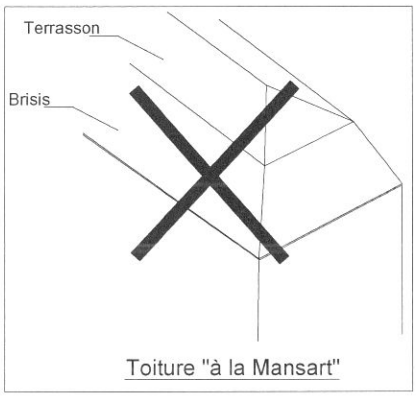
CONSTRUCTIONS SUR TERTRE

Les constructions sur tertre sont interdites.

II - La Forme

1) Les toitures

a) Règle générale : **Les annexes et extensions à l'alignement sur rue, et les constructions d'habitation** doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle, adoptant une unité de pente comprise entre 40 à 45 degrés sur l'horizontale.



Toiture "à la Mansart"

On admettra, au cas par cas, d'autres formes et pentes de toiture s'insérant correctement dans son environnement, dont les motivations doivent être argumentées d'un point de vue architectural, urbain et paysager.

Les toitures avec brisis et terrassons, dites 'toitures à la Mansart' sont interdites.

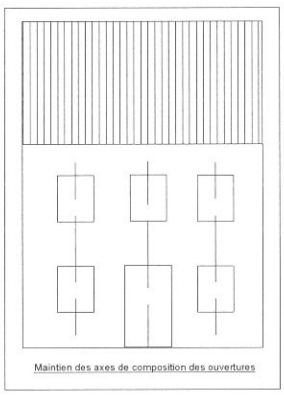
Les constructions peuvent notamment adopter des caractéristiques et formes s'inspirant des toitures de constructions traditionnelles voisines et en particulier celles identifiées au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme.

b) **Les pentes des toitures des annexes et extensions autres que sur rue** 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.123-1-7°** du Code de l'Urbanisme, les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes.

2) Les ouvertures


Maintien des axes de composition des ouvertures

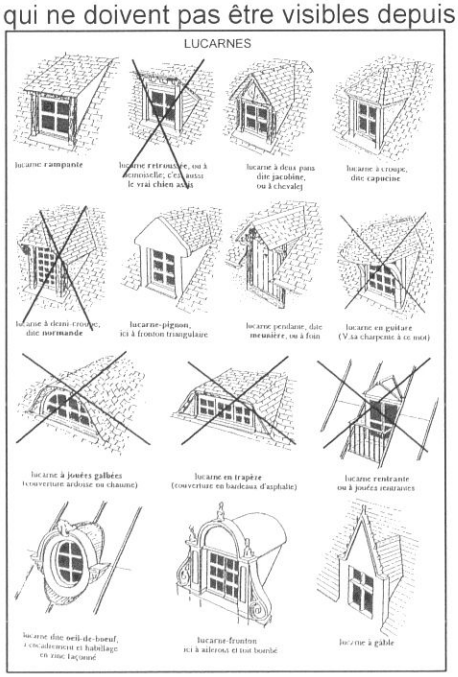
a) Fenêtres et menuiseries

Les menuiseries utilisées doivent respecter au maximum les rythmes, les épaisseurs et les géométries des menuiseries des constructions traditionnelles, notamment dans le cas d'un remplacement des menuiseries de construction ancienne.

Recommandations : Le PVC est à éviter.
L'emploi de fenêtre plus haute que large est recommandé. Dans le cas de transformation, on respectera au maximum les axes de composition des ouvertures.

b) Volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie ou au nu de la façade sont interdits. 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 décoré.



c) 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.

Pour les lucarnes, on doit se reporter au schéma annexé. Les lucarnes rampantes à jouées inclinées ou courbes sont interdites,

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les ouvertures en toiture type châssis de toit sont interdites côté rue - 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 - Les matériaux et les couleurs

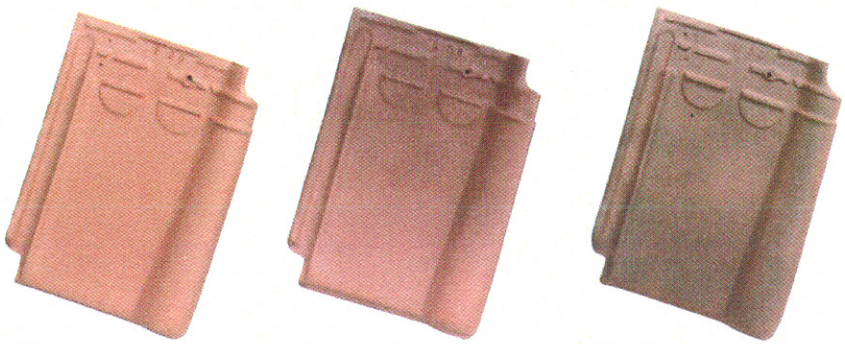
1) Les toitures

- **Constructions principales à usage d'habitation**

Sont interdites : Les couvertures en chaume ou imitation, en tôles métalliques, en plaques ondulées ou encore en fibrociment, les bacs métalliques, les bardeaux bitumineux, les tuiles grand moule, les tuiles noires, les ardoises de couleur (autre qu'anthracite), les matériaux d'imitation, les couvertures en tuiles vernissées ou brillantes, en tuiles mécaniques autres que type panne, de ton vieilli ou flammé et de couleur autre que rouge, amarante ou rustique, la peinture qui ne reprend pas le ton des matériaux acceptés.

Sont notamment acceptées les tuiles mécaniques de type panne de couleur rouge orangée, amarante ou rustique, les ardoises traditionnelles ou artificielles, et les éléments en zinc, cuivre ou inox.

Coloris des tuiles autorisées : Les couleurs de tuiles autorisées font référence aux tuiles mécaniques type panne petit moule



Rouge Amarante Rustique

- **Constructions annexes et extensions à usage d'habitation :**

Sont interdites : Les couvertures en chaume ou imitation, en tôles métalliques, en plaques ondulées ou encore en fibrociment, les bardeaux bitumineux, les bacs métalliques sur rue, les tuiles grand moule, les tuiles noires, les ardoises de couleur (autre qu'anthracite), les matériaux d'imitation, les couvertures en tuiles vernissées ou brillantes, en tuiles mécaniques autres que type panne, de ton vieilli ou flammé et de couleur autre que rouge, amarante ou rustique, la peinture qui ne reprend pas le ton des matériaux acceptés.

- **Constructions à usage d'activités, les équipements publiques**

Sont interdites : Les couvertures en chaume ou imitation, en tuile mécanique de ton vieilli, les tuiles vernissés ou brillantes, les tuiles noires, les ouvertures en plaques ondulées ou encore en fibrociment, les bardeaux bitumeux.

- **Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L.123-1-7°** de Code de l'Urbanisme ne peuvent a priori qu'être reconstruites à l'identique ou recevoir des modifications légères. 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.

Recommandations *: En toiture, les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques seront - si les conditions techniques le permettent - de préférence à éviter sur rue.*

2) Les façades

a) Aspect

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

Ainsi le traitement des soubassements devra être identique sur l'ensemble des façades. Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra être réalisé sur tout le pourtour de la construction, avec le même matériau. Il devra descendre jusqu'au sol même le long des façades dégagées du sous-sol.
Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés avec du ou des mêmes 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.
Pour les parcelles d'angle, le traitement de l'angle devra faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné assurant ainsi la transition entre les différents quartiers.

b) Matériaux et décorations

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que la fausse pierre de parement, ainsi que le fibrociment, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, les placages de carrelage ou de brique flammée, les garde corps (ou tout autre élément) en verre fumé.
Dans tous les cas, sont proscrits les éléments de décoration néo-rustiques, qui gomment l'identité du lieu et en donnent une image impersonnelle.

Le PVC doit respecter les prescriptions en matière de coloration des façades au même titre que les autres menuiseries.

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.

Les dispositions suivantes concernent les constructions neuves et ne concernent pas les haies et clôtures existantes, et notamment, les haies arbustives ou les murs en briques de certaines constructions traditionnelles qui doivent être entretenus et conservés.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

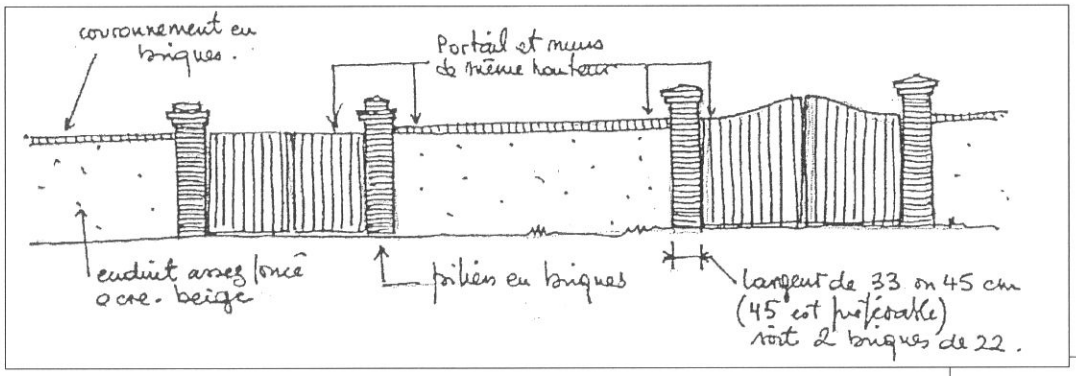
Obligatoires et implantées en limite séparative sur rue, **les clôtures sont minérales**, ce qui n'exclue évidemment pas la possibilité de les doubler côté intérieur d'une haie végétale.
Dans tous les cas, même si la construction principale est partiellement disposée à l'alignement sur rue, la clôture minérale en limite d'alignement et en continuité du bâtiment peut être :

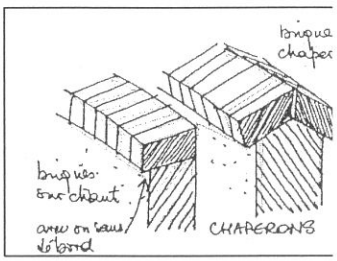
- soit un mur en brique ou de maçonnerie enduite éventuellement avec soubassement, couronnement ou pilastres intermédiaires en brique.
Le portail sur rue (en bois ou en métal peint) peut être porté par des piles maçonnées de même hauteur. Ces piles peuvent être enduites avec couronnement en briques ou réalisées entièrement en briques rouges unies.
En cas de réalisation de pilastre intermédiaires, celles-ci ne devront pas dépasser la hauteur du mur.

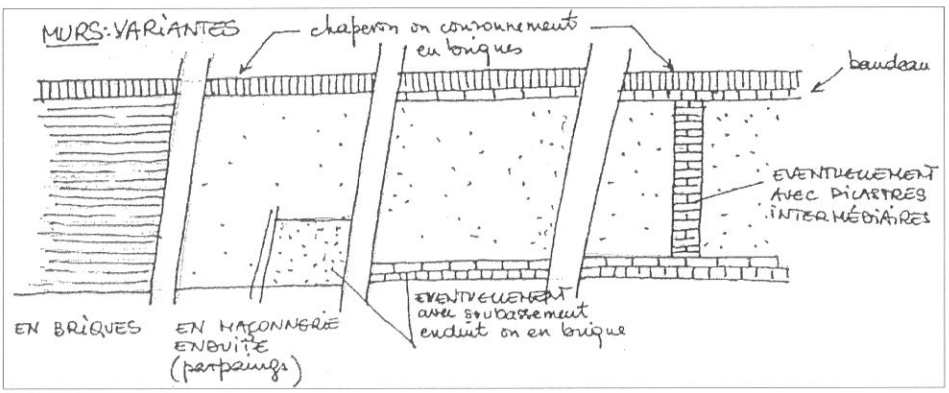
Règle architecturale particulière

Cette clôture est la seule autorisée pour les terrains repérés sur le plan de zonage sous la trame de règle architecturale particulière.

Exemples de réalisation de clôtures autorisées (d'après les fiches techniques du SDAP)

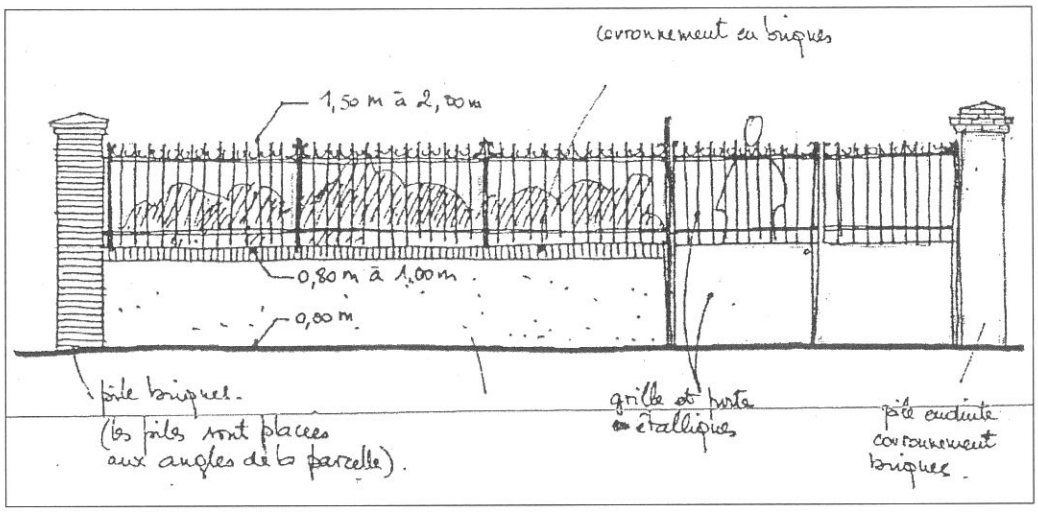






- soit un mur surmonté de grille métallique à barreaudages verticaux.
Le portail sur rue (en bois ou en métal peint) peut être porté soit par des piles maçonnées (maçonnerie enduite ou brique) soit par des pilastres en métal. L'ensemble est de même hauteur.

Exemple de réalisation de clôtures autorisées (d'après les fiches techniques du SDAP)



b) Autres limites:
Les clôtures des autres limites séparatives peuvent être **minérales et/ou végétales.**
Le grillage est autorisé en clôture des limites séparatives que s'il est associé à une clôture végétale.

c) Sont interdits : le grillage, les clôtures réalisées en matériaux de fortune, en plaques de béton ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints

Recommandations *: Les clôtures en PVC sont à éviter.*
Les murs de clôture doivent être en matériau en référence avec le bâtiment principal sous réserve de ne pas porter atteinte à l'insertion paysagère et au caractère du site.
On peut admettre des touches de couleurs variées sur les clôtures (par exemple un élément de modénature ou une lisse colorée) dès lors qu'un fond majoritaire assure la continuité visuelle de l'ensemble et que l'on retrouve ces couleurs sur la construction principale (par exemple les volets...).
Il est conseillé de clôturer les terrains non-construits par une haie végétale ou par un grillage métallique.

3) Hauteur des clôtures

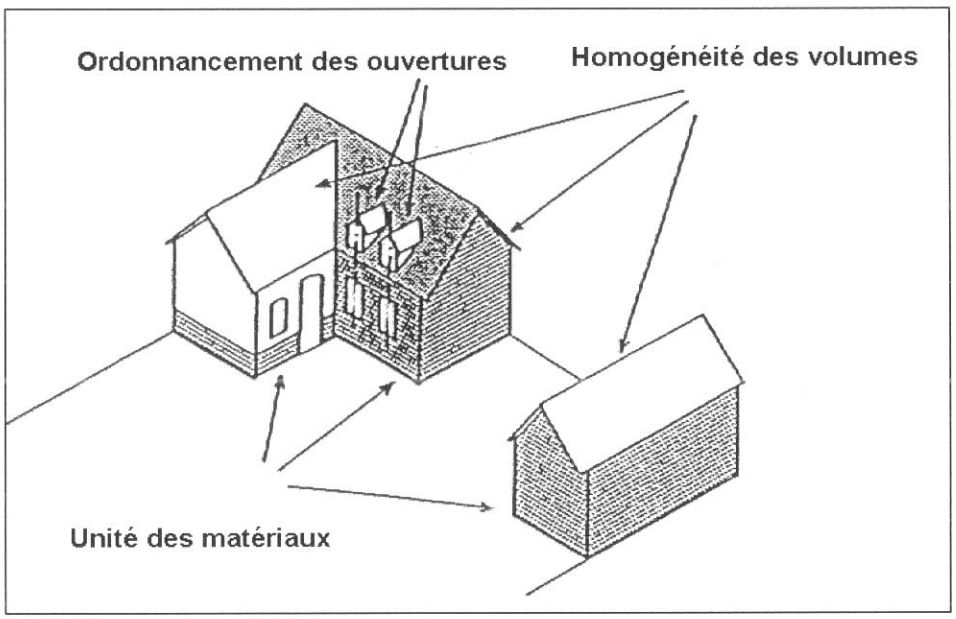
a) Sur rue et autres limites :
Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur de 1,50 à 2,00 mètres en limite séparative sur rue et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives. Sur rue, l'ensemble des éléments de composition de la clôture (mur avec ou sans grilles, portail, piles et pilastre) doit être de même hauteur.

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 - abris de jardin et vérandas

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. Les vérandas sont interdites sur rue.

Recommandation : **Les vérandas participent de l'écriture globale de la maison.** Elles seront de préférence installées sur la façade arrière de la construction. Il est intéressant qu'elles reprennent les caractéristiques générales de la construction principale comme une extension.



VI - Aménagements commerciaux

Les aménagements commerciaux doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction : ouverture, matériaux, couleurs.
Les aménagements commerciaux doivent tirer parti des éléments architecturaux des rez-de-chaussée des constructions anciennes. On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée.

Les caissons des volets roulants seront installés soit à l'intérieur de la construction soit être disposés au maximum dans le tableau de la baie. Dans ce cas, ces caissons qui ne doivent pas être visibles depuis la rue, seront dissimulés derrière un lambrequin décoré.

VII – Réhabilitation : recommandations

En cas de réhabilitation de constructions anciennes de type picarde, il est recommandé de respecter les volumes et les proportions des constructions. Il convient d'employer les matériaux du pays. Si les murs possèdent déjà un enduit à la chaux, on peut le garder et le réparer, sinon on peut "beurrer" les murs au nu de la pierre. Dans le cas d'enduit, suivre les mouvements des murs et venir mourir doucement sur les pierres d'angle ou les pans de bois. Il peut être conservé le volume des souches de cheminées ainsi que les lucarnes. On pourra percer une fenêtre en bois 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. Le remplacement des enduits anciens à la chaux par des enduits ou des joints contenant du ciment aura pour effet d'enfermer l'humidité dans la maison.

Article UB 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
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation ;

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

1) Protection des espaces boisés classés 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.123-1-7° 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 proscrites. Sont ainsi interdits landys, thuyas, cyprès.

a) Jardins privatifs

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.
Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences locales.

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.
Les haies seront d'essences locales.

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 plan 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.
Ces plantations doivent utiliser les essences locales

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

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