

Commune de LE PLESSIER SUR BULLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

18 FEV. 2008

4

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE 1 – Dispositions générales	2
TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines	6
Zone UB	7
TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones naturelles	20
Zone AU	21
Zone A	27
Zone N	37

AVERTISSEMENT

— Les codes figurant en marge des règles composant le présent règlement n'ont aucune valeur réglementaire. Ils constituent des références utilisées lors de l'assemblage informatique du règlement.

TITRE 1

Dispositions générales

X0 **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

X1 Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Le Plessier sur Bulles.

X2 **ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

X3 **ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR**

Les dispositions du présent règlement s'applique sous réserve du droit des tiers.

X4 **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zones naturelles (indicatif AU, A ou N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

X4a - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).

X4b - les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

X4d - les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

X4g - les plantations à réaliser.

X5 **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

X6 **ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR**

X8 Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

X11 **ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

X13 Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

REGLES GENERALES D'URBANISME

Décret n°76-276 du 29 mars 1976 modifié

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UB

1A **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Caractère de la zone : Zone urbaine mixte vouée principalement à l'habitat qui présente des caractéristiques ayant trait à la fois au bâti ancien et au bâti récent. Le bâti récent est venu combler les interstices du village. Il s'étend de manière linéaire le long de la rue de Coiseaux.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

56A1c - les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 200 m².

57A1 - les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt.

58A1 - les groupes de garages individuels.

59A1 - les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

60A1 - les établissements hippiques.

62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

65A1 - les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

67A1 - les dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.

69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

70A1 - les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

2A2 **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

5A2 **I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol
autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et
utilisations du sol ci-après :**

15A2a - les constructions à usage de bureaux et artisanales dans la mesure où il n'en résulte pas de dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

35A2 - les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

16A2g - les bâtiments et installations à usage d'activité agricole ou les bâtiments d'élevage, soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à condition :

16A2g1 . qu'ils soient implantés sur un îlot foncier de propriété supportant déjà une construction à usage agricole,

16A2g2 . qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I - Accès**

- 78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

- 78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

- 88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun accès n'est autorisé sur la voie communale n°1 du Quesnel Aubry à Bulles.

89A3 **II - Voirie**

- 93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

- 94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- 97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

96A4 **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

- 100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

105A4a Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 **III – Electricité**

116A4b Les réseaux électrique seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

123A5 En cas de division, chaque terrain obtenu doit avoir pour être constructible à usage d'habitation :

126A5 . une superficie d'au moins 800 m².

123A5a Dans tous les autres cas :

126A5 . une superficie d'au moins 500 m².

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes dès lors que ces extensions ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire.

136A6 **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

146A6 Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

146A6a Une autre disposition peut être adoptée :

146A6h - si le projet concerne l'extension, la transformation, l'adaptation ou la restauration d'une habitation existante.

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

150A6a Cette disposition ne s'applique pas :

150A6a1 - en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU,

150A6a2 - en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

1A7 **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative.

5A7c Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

19A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

22A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

13A8 **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIETE**

15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

19A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

22A9 L'emprise au sol maximale peut être portée à 60 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux ou d'activités autorisées dans la zone.

28A9 Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain bâti existant, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

26A10 **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE
DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :
la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

30A10 La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles aménagés pour les habitations.

30A10a La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 m au faîtage.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant.

34B11 **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11d **ASPECT**

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

43B11a Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

43B11c En particulier, toute restauration, réparation ou adaptation d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, moellon, brique, enduits anciens, etc.).

45B11c **MATERIAUX**

Les bâtiments agricoles

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en profilés divers,
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) visibles des espaces publics doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (teinte variant de la pierre de taille à celle d'un torchis traditionnel) à l'exclusion du blanc pur.

Les autres constructions

Les constructions devront être réalisées soit à l'aide :

- des matériaux traditionnels suivants :
 - . de brique rouge en terre cuite de teinte ancienne orangée, rouge ou vernissée,
 - . soit de silex,
 - . soit de moellon calcaire
 - . soit de torchis
 - . soit de colombage,
 - . de bardage en bois,
 - . soit de matériaux composites (Cf. ci-dessus),
- de matériaux destinés à être recouverts.

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (teinte variant de la pierre de taille à celle d'un torchis traditionnel) à l'exclusion du blanc pur.

Dans le cas d'une façade réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouvert, les corniches, les soubassements et les encoignures seront exigés. Ils seront réalisés à l'aide des matériaux traditionnels cités précédemment.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres, de moellons, de briques ou de silex, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse naturelle ; les joints creux ou saillants sont interdits.

47B11b BAIES

48B11b Les baies seront plus hautes que larges.

La pose de baies carrées ($H = L$) est autorisée en cas de rénovation de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU présentant des baies de même aspect.

48B11b2 Les ouvertures éclairant les sous-sols ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

48B11c SOUS-SOLS

49B11c Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

49B11e L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que la construction d'un sous-sol est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

49B11r MENUISERIES

50B11a Les menuiseries en bois seront peintes ou lazurées.

50B11c La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres et des portes-fenêtres.

50B11e1 Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible et les volets battants conservés dans le cas d'une rénovation.

52B11 TOITURES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de pose de panneaux solaires.

Les bâtiments agricoles

53B11 Les toitures des bâtiments agricoles seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.
- soit en tuiles mécaniques.

59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les autres constructions

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu de plan de couverture et plus hautes que larges.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

55B11 A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations comportant deux versants minimum sera comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale.

58B11b A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuile orangée du beauvaisis, soit d'ardoises naturelles en pose droite.

VERANDAS

60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

60B11g Les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

61B11 ANNEXES

62B11b Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les couvertures des annexes pourront utiliser les mêmes matériaux que ceux employés pour les bâtiments agricoles.

62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrés. Cette règle ne s'applique pas aux produits soumis à une législation qui rend obligatoire leur stockage aérien. Dans ce cas, ils devront être dissimulés par une haie composée d'essences locales.

64B11b Les plaques de béton sont interdites.

65B11 CLOTURES

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

- sur rue

66B11d2 Les clôtures SUR RUE auront une hauteur maximum de 2,00 m. Elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures végétales seront composées exclusivement d'essences régionales telle que la charmille, le troène, le noisetier, le groseillier à fleur, le seringat, la saule osier, le chèvrefeuille, la glycine... Elles pourront être doublée, à l'arrière, d'un grillage.

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins soit de murets de 0,60 m minimum surmontés d'une grille composées de barreaux droits ou d'une palissade.

Les murs et murets seront réalisés à l'aide de pierre, de moellon ou brique. Ils pourront également être réalisées à l'aide de matériaux recouvert d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels utilisés localement.

66B11h Les joints des clôtures réalisées à l'aide de matériaux traditionnels seront beurrés au mortier de chaux grasse naturelle ; les joints creux ou saillants sont interdits.

69B11b Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

- En limite séparative

69B11c Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites ; elles sont limitées à une plaque de 50 cm de hauteur maximum en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (TN).

69B12 **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,
 . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux et artisanales,
 . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

92B12 Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

88B13 **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

99B13a Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n°5b (échelle 1/2 000^e). Elles devront être composées d'essences locales.

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

97B13b Les haies arbustives devront être composées d'essence locales.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

120B14 Pour les habitations et leurs annexes, le COS est fixé à 0,25.

129B14d Le COS n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une habitation ou d'une annexe existante sous réserve que les travaux projetés ne dépassent pas 10 % de la SHON réalisée avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

129B14c Le COS n'est pas applicable à la reconstruction en cas de sinistre.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONE AU

1A **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de réaliser les équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Les zones d'extension future sont au nombre de deux et présentent une seule et même vocation principale l'accueil de constructions à usage d'habitation :

- la zone 2 AUh située à l'est du village, de part et d'autre d'une partie du chemin du Tour de ville ;
- la zone 2 AUh, située à l'ouest du village au lieu-dit « *Les Chenevrières* ».

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones ne pourra intervenir qu'après modification du PLU.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

5A2 **I – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

13A2a - les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.

13A2h - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...).

- les constructions à usage de commerce, artisanale ou de bureaux.

46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I - Accès**

- 78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

- 78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

89A3 **II - Voirie**

- 93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

- 94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- 95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

96A4 **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

- 100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

105A4a Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 **III – Electricité**

116A4b Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

118A5 **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

146A6 Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

1A7 **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7c Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

19A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

19A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

26A10 **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

27A10 Non réglementé.

34B11 **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

27A10 Non réglementé.

69B12 **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

70B12 Non réglementé.

88B13 **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

OBLIGATION DE PLANTER

95B13a Des plantations devront être créés sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n°5b (échelle 1/2 000°). Elles devront être composées d'essences locales.

Les éléments du paysage identifiés au plan n°5b sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Des trouées ponctuelles sont autorisées afin de libérer l'accès aux terrains à bâtir et de réaliser des équipements d'infrastructure (voies, fossés...).

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

101B13 Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

121B14 Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

129B14 Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

ZONE A

1A **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A concerne la majeure partie du nord et de l'est du territoire communal.

49A1 **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

7A2 **I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

16A2 - les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole, sous réserve qu'ils s'intègrent au site naturel.

18A2 - les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation.

19A2 - les installations classées ou non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

- la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...) dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole.

46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

45A2 - la réparation et l'aménagement des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I - Accès**

78A3b Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

89A3 **II - Voirie**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

101A4c A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

105A4a Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

118A5 **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise des routes départementales.

149A6b Cette marge est ramenée à 5 m pour les autres emprises publiques.

154A6 La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dont le retrait ne respecte pas les reculs prescrits ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

155A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

1A7 **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

5A7 Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

19A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A8 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

30A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit rez-de-chaussée + comble aménagé.

30A10a La hauteur des autres constructions est limitée à 15 m au faîtage.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité agricole : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, éolienne, etc.

34B11 **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toute construction réalisée en zone A, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux afin de garantir son intégration à l'espace naturel environnant.

45B11c MATERIAUX

Les bâtiments agricoles

42B11 Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit de profilés divers,
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

La ou les teintes employées devront :

- s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre ;
- être différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) visibles des espaces publics doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (teinte variant de la pierre de taille à celle d'un torchis traditionnel) à l'exclusion du blanc pur.

Les autres constructions

Les constructions devront être réalisées soit à l'aide :

- des matériaux traditionnels suivants :
 - . de brique rouge en terre cuite de teinte ancienne orangée, rouge ou vernissée,
 - . soit de pierre ou de moellon,
 - . soit de torchis
 - . soit de colombage,
 - . de bardage en bois,
 - . soit de matériaux composites (Cf. ci-dessus),
- de matériaux destinés à être recouvert.

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (teinte variant de la pierre de taille à celle d'un torchis traditionnel) à l'exclusion du blanc pur.

Dans le cas d'une façade réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouvert, les corniches, les soubassements et les encoignures seront exigés. Ils seront réalisés à l'aide des matériaux traditionnels cités précédemment.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres, de moellons, de briques ou de silex, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse naturelle ; les joints creux ou saillants sont interdits.

47B11b BAIES

48B11b Les baies seront plus hautes que larges.

48B11b2 Les ouvertures éclairant les sous-sols ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

48B11c SOUS-SOLS

49B11c Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

49B11r MENUISERIES

50B11a Les menuiseries en bois seront peintes.

50B11c La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres et des portes-fenêtres.

- 50B11e1 Les volets battants seront à barres et sans écharpes ; ils pourront dans certains cas être persiennés (partie haute du volet pour le rez-de-chaussée et tout le volet à l'étage).
Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible et les volets battants conservés.

52B11 TOITURES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de pose de panneaux solaires.

Les bâtiments agricoles

- 53B11 Les toitures des bâtiments agricoles seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.
- soit en tuiles mécaniques.

- 59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les autres constructions

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu de plan de couverture et plus hautes que larges.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

- 55B11 A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations comportant deux versants minimum sera comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale.

- 58B11b A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuile orangée du beauvaisis, soit d'ardoises naturelles en pose droite.

VERANDAS

- 60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

- 60B11g Les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

61B11 ANNEXES

62B11b Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être dissimulées par des rideaux végétaux.

64B11b Les plaques de béton sont interdites.

65B11 CLOTURES

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

- sur rue

66B11d2 Les clôtures SUR RUE auront une hauteur maximum de 2,00 m. Elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures végétales seront composées exclusivement d'essences régionales telle que la charmille, le troène, le noisetier, le groseillier à fleur, le seringat, la saule osier, le chèvrefeuille, la glycine... Elles pourront être doublée, à l'arrière, d'un grillage.

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins soit de murets de 1,00 m minimum surmontés d'une grille composées de barreaux droits ou d'une palissade.

Les murs et murets seront réalisés à l'aide de pierre, de moellon ou brique. Ils pourront également être réalisés à l'aide de matériaux recouvert d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels utilisés localement.

66B11h Les joints des clôtures réalisées à l'aide de matériaux traditionnels seront beurrés au mortier de chaux grasse naturelle ; les joints creux ou saillants sont interdits.

69B11b Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

- En limite séparative

69B11c Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites ; elles sont limitées à une plaque de 50 cm de hauteur maximum en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (TN).

69B12 **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

88B13 **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

90B13 **ESPACES BOISES CLASSES**

90B13a Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

91B13 **PROTECTIONS PARTICULIÈRES**

91B13b Les haies et alignements d'arbres figurant au plan comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

91B13e Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées afin de permettre la réalisation d'équipements d'infrastructure (voies, sentes, fossés ...) ou le passage d'engins agricoles.

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Une haie constituée d'essences locales devra être réalisée à la périphérie de toute installation agricole.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

120B14 Non réglementé.

ZONE N

1A **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère de la zone : zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages. La zone N englobe toute la partie nord du territoire communal composée de massifs boisés surmontant la vallée Sainte-Marguerite.

La zone N comprend un secteur Na qui correspond au périmètre d'un site Natura 2000. Toute construction ou installation y est interdite afin de protéger cet espace sensible.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

5A2 **I – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Dans le secteur Na

- les constructions ou installations nécessaires à la gestion ou la mise en valeur du site,

- les équipements d'infrastructure liés aux réseaux existants.

Dans la zone N, sauf le secteur Na

- les abris pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 50 m².

- les aménagements, installations et constructions nécessaires à la chasse.

46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

43A2da - les équipements d'infrastructure (voirie, réseau divers, transport...).

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux alinéas rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I - Accès**

78A3b Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

89A3 **II - Voirie**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

96A4 **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

101A4c A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

105A4a Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conforme à la réglementation en vigueur.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 **III - Electricité**

116A4b Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

146A6 Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait par rapport à l'alignement.

1A7 **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

6A7 Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

13A8 **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A9 **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10a Définition de la hauteur au faîtage :
la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

27A10 La hauteur des abris pour animaux est limitée à 4,00 m au faîtage.

34B11 **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

36B11d **ASPECT**

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toute construction réalisée en zone N, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux afin de garantir son intégration à l'espace naturel environnant.

- 62B11ab Les abris pour animaux seront en bois ; la couverture sera constituée, soit d'éléments en bois, soit de bardeaux bitumés, soit de profilés divers. Leur teinte devra rappeler la végétation ou la terre.

69B12 **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

88B13 **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

90B13 **ESPACES BOISES CLASSES**

- 90B13a Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

- 97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

- 120B14 Non réglementé.