

Département de l'Oise

**COMMUNE DE
LE QUESNEL-AUBRY**

PLAN LOCAL D'URBANISME

5



ARRÊT

Vu pour être annexé à la
délibération du 3/10/12

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à
l'arrêté du 22/05/13

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 25/09/13

EXECUTOIRE

A compter du

REGLEMENT

Aménagement Environnement Topographie

9, rue Jean Jaurès
B.P. 225
60132 St Just-en-Chaussée
Tel : 03 44.77.62.30
Fax : 03 44.77.62.39

Société à Responsabilité Limitée de Géomètres-Experts
E-mail : aet.geometres@wanadoo.fr

12-14, rue St Germain
60200 Compiègne
Tel : 03 44.20.28.67
Fax : 03 44.77.62.39

PREAMBULE

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

Un Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères est annexé au présent règlement. Ce document, non opposable aux tiers, permet d'élargir le champ d'application réglementaire du P.L.U. Son objectif est de préciser le P.L.U et éclairer sur ce qui peut être fait de plus adapté à la commune du Quesnel Aubry et à la qualité durable de son environnement quotidien. Il intègre des dispositions du présent règlement et apporte également conseils et recommandations supplémentaires. Sa prise en compte par tous sera le gage du maintien de la qualité de vie de la commune.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

- a) Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-2 à R.111-26 à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent en vigueur.

REGLES GENERALES DE L'URBANISME

(Extrait du code de l'urbanisme)

Articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme applicables sur le territoire communal

SOUS-SECTION I : LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX

ARTICLE R.111-2

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

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

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.

SOUS SECTION III : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R.111-21

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

b) L'article L.123-6 du Code de l'urbanisme concernant le sursis à statuer « sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan » reste applicable malgré les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

c) Les dispositions prévues aux titres 1 à 4 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 du Plan.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines dites « zone U », en zones à urbaniser dites « zones AU », en zones agricoles dites « zones A » et en zones naturelles et forestières dites « zones N » dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Les dispositions du présent règlement applicables dans chacune des zones figurent dans les chapitres correspondants :

- AU TITRE II POUR LES ZONES URBAINES :

Article R123-5 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

3 zones U sont définies :

- U : zone bâtie mixte associant des constructions anciennes et des constructions pavillonnaires ;
- Us : zone urbaine correspondant aux exploitations agricoles ;
- Ue : zone urbaine à vocation d'équipements ou de constructions à usage de sports ou de loisirs.

- AU TITRE III POUR LES ZONES A URBANISER :

Article R.123-6 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Aucune zone AU n'est définie.

- AU TITRE IV POUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES :

Article R123-7 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisée :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Article R123-8 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

On trouve ces deux types de zones sur le plan de découpage en zones du territoire communal.

Dans chacun des chapitres, les dispositions sont regroupées en trois sections :

- Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2)
 - Section II : Conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13 inclus)
 - Section III : Possibilités maximales d'utilisation du sol (article 14)
 - Section IV : Conditions de l'utilisation du sol suivant les nouvelles technologies de performance énergétique et de réseaux de communications numériques (articles 15 et 16)
- **AU TITRE V POUR LE LEXIQUE ET LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES AVEC NOTAMMENT LES ESSENCES VEGETALES OBLIGATOIRES**

Le document graphique fait en outre apparaître :

- les emplacements réservés (E.R) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les éléments à protéger ou à créer au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. [...] »

Par adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportées à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR

Article R421-27 du code de l'urbanisme : « Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

Article R.431-28 du code de l'urbanisme : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

[...]

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »

Ces dispositions s'appliqueront dans la Zone Urbaine.

ARTICLE 6 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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 et des zones à urbaniser délimitées au PLU.

Par délibération du ..., le Conseil Municipal du Quesnel-Aubry a institué un Droit de Préemption Urbain sur les zones U délimitées au présent P.L.U.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

Zone bâtie mixte associant des constructions anciennes et des constructions pavillonnaires. Toutes les voies de desserte comportent en association des bâtis anciens et des bâtis pavillonnaires.

Les constructions anciennes sont soit à l'alignement soit en retrait et génèrent par endroit des fronts bâtis caractéristiques. Plusieurs murs de clôture permettent également de conserver cet alignement.

Des constructions pavillonnaires sont venues combler les dents creuses sans maintien systématique de l'alignement existant. Elles sont implantées majoritairement en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

Il est important de se référer à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique :

- Servitude EL7 : servitudes d'alignement de la route départementale 61 (Plan d'alignement approuvé le 24 mars 1866)

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments bâtis concernés par la mise en œuvre de cet article tombent sous la réglementation du permis de démolir.

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

Article U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et les extensions de constructions existantes,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin...),
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général.

2/ Sont autorisées sous condition :

- les bâtiments et installations à usage d'activité agricole, soumis ou non à autorisation ou à déclaration sous réserve de respecter toute la réglementation en vigueur
- les constructions à usage d'activités, de commerces, artisanal à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important...),

- les constructions à usage de bureaux lié au secteur tertiaire.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- l'extension, la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme dans la mesure où ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- 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,
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue,...).

Toutes les règles édictées par ce règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine.

Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement doivent être respectées en cas de division après construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Aucun nouvel accès à une construction à usage d'habitation ne pourra être créé par la rue de la Mare.

Tout accès individuel au terrain doit respecter une largeur minimum de 4 mètres.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement. Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Les puisards et puits perdus sont interdits. Les puits d'infiltration sont tolérés pour les eaux issues des toitures. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau...) est interdit.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Article U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article U6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Quand la construction est édifiée sur un terrain dont les constructions voisines de part et d'autre sont à l'alignement ou dont les clôtures minérales voisines constituent un alignement caractéristique :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une construction à l'alignement (construction principale, garage ou dépendance) ou d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article U11.

Quand la construction est édifée sur un terrain dont au moins une construction voisine est en retrait de l'alignement

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Dans tous les cas

Les constructions devront respecter les limites de constructibilité apparentes sur le plan de découpage en zones. Au-delà de ces limites, seuls sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin...)
- les piscines et aménagements associés
- les constructions à usage d'activités et particulièrement les constructions à usage agricole
- les extensions de construction existante implantée hors ou dans la limite de constructibilité
- toutes installations relevant de la bioclimatique ou permettant d'utiliser de l'énergie renouvelable

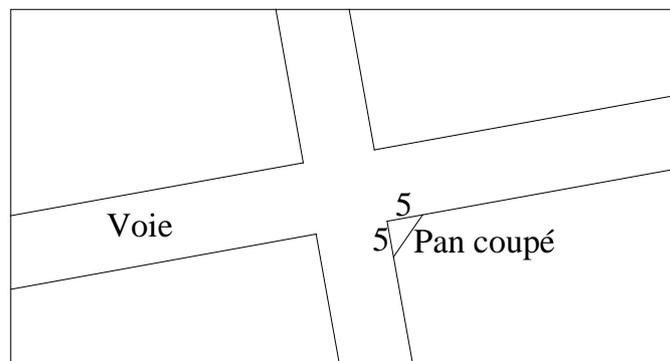
Il est rappelé que l'extension, la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme au-delà de cette limite est autorisée.

Se reporter à l'article 13 pour les prescriptions paysagères associées aux constructions à usage d'activité.

Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction à usage d'habitation.

Visibilité dans les carrefours

Afin de ménager une bonne visibilité dans les carrefours, il est exigé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La dimension de ce pan coupé ou de ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



Article U7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Quand la construction est édifée à l'alignement

Les constructions édifées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum.

Dans les autres cas

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres.

Cette règle peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

Dans tous les cas

Les abris de jardin, remises à matériel ou appentis pourront s'implanter en limites séparatives.

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égale à sa ½ hauteur.

Article U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain.

Il n'y a pas de distance minimale entre le volume principal de la construction et les bâtiments annexes.

Article U9 – EMPRISE AU SOL

Quand la construction est édifiée à l'alignement

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 22% de la surface totale du terrain.

Dans les autres cas

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 12% de la surface totale du terrain.

Dans tous les cas

L'emprise au sol maximale peut être portée à 60% dans le cas d'implantation d'activités autorisées.

Article U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité est limitée à 15 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des éoliennes privées ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article U11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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, son architecture, ses dimensions 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.

Lors de la rénovation de constructions anciennes, l'emploi de matériaux comme la pierre ou la brique doit être conservé. Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

REGLEMENTATION HORS BATIMENTS AGRICOLES**TOITURES**

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 35 et 70% à l'exclusion des vérandas.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes, lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture, ou pour les bâtiments d'une superficie inférieure à 15 m².

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Les châssis de toit devront être axés sur les baies de l'étage inférieur soit sur les trumeaux ou disposés de façon équilibrée sur le plan de couverture.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée.

Lorsque les annexes ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile est autorisée.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de la voie publique, ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

MATERIAUX

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit

Dans tous les cas

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin...) sont visibles de l'espace public ou lorsque les sous-sols sont apparents, ils doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

BAIES

Il est recommandé de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

Les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvertures nécessaires dans le soubassement, les portes de garage, les vérandas, les baies vitrées et les châssis de toit.

La mise en place de volets roulants est autorisée mais il est recommandé de conserver des volets battants.

VERANDAS

Lorsque les vérandas sont visibles de l'espace public, elles devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et rappeler les matériaux utilisés pour la construction principale.

CLOTURES

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser une hauteur comprise entre 1.80 et 2 mètres.

Les clôtures sur rue seront soit minérales soit végétales. Les murs et les murets anciens doivent être restaurés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès (portail, porte...) à une construction.

Les clôtures minérales seront constituées :

- soit de murs pleins,
- soit de murs bahuts d'une hauteur minimum de 0.60 m surmontés d'une grille métallique ou d'une palissade en PVC, en bois à claire voie ou en aluminium de simplicité d'aspect.

Les clôtures minérales sur rue devront être réalisées en harmonie de matériaux avec les clôtures minérales voisines ou les constructions voisines à l'alignement. Toutefois, l'utilisation de matériaux

destinés à être recouverts d'un enduit pourra être autorisée à condition de respecter les teintes environnantes. Les enduits seront alors lisses et de type traditionnel : mortier bâtard, chaux et sable.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques pleines de ciment sont interdits. Les murs et murets seront traités avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies vives (se référer aux essences végétales obligatoires pour les végétaux visibles depuis l'espace public) peuvent être doublées d'un treillis plastifié.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein (y compris les murs plaques)
- soit d'un treillis plastifié

Les clôtures en treillis plastifié doivent être doublées par une haie vive (se référer aux essences végétales obligatoires pour les végétaux visibles depuis l'espace public).

Aucun emplacement réservé ne pourra être clôturé.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être masquées par une haie vive (se référer aux essences végétales obligatoires pour les végétaux visibles depuis l'espace public).

Les pompes à chaleur et les climatiseurs ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

TOITURES

Les toitures seront à deux pans minimum.

La toiture sera :

- soit en bardage métallique
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises

Pour le bardage, il est obligatoire d'utiliser des teintes dans les gammes de beige, brun, rouge (RAL 1011, 3007, 4002, 8004, 3004 et 3016).



MATERIAUX

Le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont autorisés.

Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc ou gris sont interdites. Les teintes dans les gammes de jaune, beige, brun, ivoire, vert et bleu sont autorisées (RAL 5019, 6021, 1004, 1006 et 1014).



Article U12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

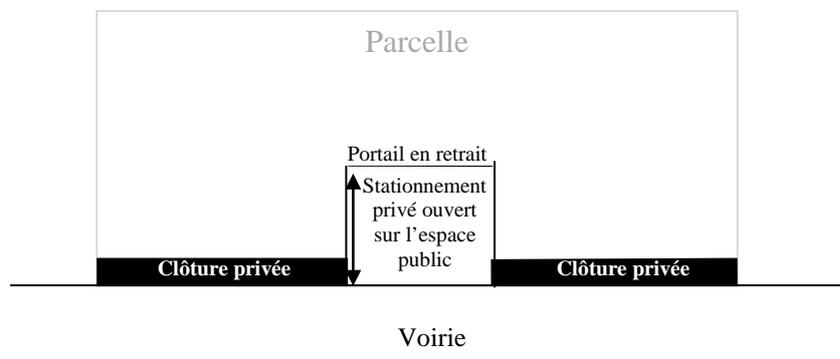
Devront être créées :

- deux places de stationnement minimum pour des constructions à usage d'habitation, aménagées dans la propriété.
- une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette de construction pour les constructions à usage de bureau.
- une place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette de construction pour les constructions à usage d'activités ou de commerces.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le long des voies de desserte des constructions à usage d'habitation, les clôtures et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans la propriété, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une construction édifée au sein d'un alignement bâti caractéristique.

Schéma explicatif :



Article U13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales obligatoires pour les végétaux visibles depuis l'espace public).

Pour les constructions à usage d'activités implantées hors de la limite de constructibilité, les projets feront l'objet d'un plan de traitement paysager détaillé. La plantation de haies vives et d'arbres de haute tige est obligatoire. Il sera notamment demandé au minimum 2 arbres de haute tige et 1 massif d'arbustes de 5 à 10 unités par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article U15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article U16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE Us

CARACTERE DE LA ZONE

Zone bâtie correspondant aux sites présentant des bâtiments à caractère architectural intéressant et notamment aux exploitations agricoles.

2 secteurs sont identifiés, Rue du Plessier-sur-Bulles et Rue L'Anglé. Ces sites se caractérisent notamment par des bâtis anciens à l'alignement. Les constructions à usage agricole ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisées. La réalisation de nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

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

Article Us1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article Us2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après :

- les constructions et installations à usage d'activité agricole, soumis ou non à autorisation ou à déclaration sous réserve de respecter toute la réglementation en vigueur
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin...),
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue,...).
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Us3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article Us4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement**Eaux usées**

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement. Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Les puisards et puits perdus sont interdits. Les puits d'infiltration sont tolérés pour les eaux issues des toitures. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau...) est interdit.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Article Us5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article Us6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction.

Article Us7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport ces limites.

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égale à sa ½ hauteur.

Article Us8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article Us9 – EMPRISE AU SOL

Dans le cas d'extension de constructions existantes, l'emprise au sol créée ne peut pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante.

Article Us10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité agricole est limitée à 15 mètres au faîtage.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur ne doit pas dépasser celle du bâtiment principal.

La hauteur maximale des éoliennes privées ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article Us11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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, son architecture, ses dimensions 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclues.

Lors de la rénovation de constructions anciennes, l'emploi de matériaux comme la pierre ou la brique doit être conservé. Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

CAS DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

TOITURES

Les toitures seront à deux pans minimum. La toiture sera :

- soit en bardage métallique
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises

Pour le bardage, il est obligatoire d'utiliser des teintes dans les gammes de beige, brun, rouge (RAL 1011, 3007, 4002, 8004, 3004 et 3016).



MATERIAUX

Le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont autorisés.

Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc ou gris sont interdites. Les teintes dans les gammes de jaune, beige, brun, ivoire, vert et bleu sont autorisées (RAL 5019, 6021, 1004, 1006 et 1014).



CAS PARTICULIER DE L'AMENAGEMENT DE BÂTIMENTS EXISTANTS

TOITURES

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 35 et 70% à l'exclusion des vérandas.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes, lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture, ou pour les bâtiments d'une superficie inférieure à 15 m².

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Les châssis de toit devront être axés sur les baies de l'étage inférieur soit sur les trumeaux ou disposés de façon équilibrée sur le plan de couverture.

A l'exclusion des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée.

Lorsque les annexes ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile est autorisée.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de la voie publique, ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

MATERIAUX

L'aménagement des bâtiments existants doit conserver les matériaux d'origine.

Toute extension de construction devra être réalisée en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Toutefois, l'utilisation de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit pourra être autorisée à condition de respecter les teintes environnantes. Les enduits seront alors lisses et de type traditionnel : mortier bâtard chaux et sable.

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin...) sont visibles de l'espace public, ils doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

BAIES

Il est recommandé de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

Les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvertures nécessaires dans le soubassement, les portes de garage, les vérandas, les baies vitrées et les châssis de toit.

La mise en place de volets roulants est autorisée mais il est recommandé de conserver des volets battants.

VERANDAS

Lorsque les vérandas sont visibles de l'espace public, elles devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et rappeler les matériaux utilisés pour la construction principale.

CLOTURES

Les murs et les murets anciens doivent être restaurés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès (portail, porte...) à une construction.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être masquées par une haie vive (se référer aux essences végétales obligatoires pour les végétaux visibles depuis l'espace public).

Les pompes à chaleur et les climatiseurs ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Article Us12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction pour les constructions à usage de bureau.
- une place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette de construction pour les constructions à usage d'activités ou de commerces.
- deux places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation créé (dont une couverte) pour l'aménagement des constructions existantes, aménagées dans la propriété.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Us13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les végétaux visibles depuis l'espace public.

Dans le cadre d'opération d'aménagement de bâtiments existants, il est exigé de traiter en espaces verts 45% au moins de la superficie de l'unité foncière.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article Us14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, le C.O.S. est fixé à 0.

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article Us15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article Us16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'équipements ou de constructions à usage de sports ou de loisirs.

2 secteurs sont identifiés : le cimetière et son extension ; en centre bourg, la création d'équipements communaux notamment une salle des fêtes.

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

Article Ue1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article Ue2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après :

- Les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- l'extension, la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme dans la mesure où ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- 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,
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue,...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ue3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article Ue4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement. Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau...) est interdit.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Article Ue5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article Ue6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Article Ue7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations peuvent s'implanter en limite séparatives ou en retrait de ces limites.

Article Ue8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ue9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Ue10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres au faîtage.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article Ue11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

Article Ue12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

Article Ue13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales obligatoires pour les végétaux visibles depuis l'espace public).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**Article Ue14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**Article Ue15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

Article Ue16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone agricole à protéger de l'urbanisation.

Une partie de la Vallée Marguerite est concernée par la Z.N.I.E.F.F « Larris du Cul de Lampe », répertoriée comme Espaces Naturels Sensibles par le département. Cet espace est inclus dans le site d'importance communautaire Natura 2000 « Réseau de coteaux crayeux du bassin de l'Oise aval (Beauvaisis) ».

Il est important de se référer à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique :

- Servitude EL7 : servitudes d'alignement de la route départementale 61 (Plan d'alignement approuvé le 24 mars 1866)

Le sentier de Grande Randonnée 124 « Bruxelles-Paris » traverse le territoire communal. Ce chemin est inscrit au Plan Départemental de Tourisme Pédestre.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies, alignement d'arbres, etc.) et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Article A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent la réglementation en vigueur et les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions, réhabilitations et extensions de bâtiments à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole,
- Les constructions annexes (abris de jardin, garage...), si elles sont liées à une exploitation agricole,
- Les constructions et installations liées aux activités de tourisme en milieu rural : gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges, etc. à condition qu'elles constituent le complément et la prolongation immédiate d'un corps de ferme en exploitation et qu'elles correspondent à une diversification de l'activité agricole principale,
- Les établissements hippiques, sous réserve de la réglementation en vigueur et les centres équestres de loisirs ouverts au public,
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés,
- Les équipements d'infrastructure de voirie, de réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau

potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...) si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Les équipements liés aux énergies nouvelles (éoliennes) et les poses d'ouvrage de transport de gaz sont notamment autorisés,

- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que la réglementation en vigueur soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement

Eaux usées

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement. Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. La récupération des eaux de pluie

pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau...) est interdit.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Article A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 mètres de l'emprise de la route départementale 61.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- pour les extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Article A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments à usage d'activité

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité est limitée à 15 mètres au faîtage.

Habitations autorisées

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article A11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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, son architecture, ses dimensions 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

REGLEMENTATION DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE

TOITURES

Les toitures seront à deux pans minimum. La toiture sera :

- soit en bardage métallique
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises

Pour le bardage, il est obligatoire d'utiliser des teintes dans les gammes de beige, brun, rouge (RAL 1011, 3007, 4002, 8004, 3004 et 3016).



MATERIAUX

Le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont autorisés.

Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc ou gris sont interdites. Les teintes dans les gammes de jaune, beige, brun, ivoire, vert et bleu sont autorisées (RAL 5019, 6021, 1004, 1006 et 1014).



REGLEMENTATION DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

TOITURES

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 35 et 70% à l'exclusion des vérandas.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes, lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture, ou pour les bâtiments d'une superficie inférieure à 15 m².

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée.

Lorsque les annexes ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile est autorisée.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de la voie publique, ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

MATERIAUX

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin...) sont visibles de l'espace public, ils doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

BAIES

Les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvertures nécessaires dans le soubassement, les portes de garage, les vérandas, les baies vitrées et les châssis de toit.

Article A12 – STATIONNEMENT

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

Article A13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**Article A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**Article A15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

Article A16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Une partie de la Vallée Marguerite est concernée par la Z.N.I.E.F.F « Larris du Cul de Lampe », répertoriée comme Espaces Naturels Sensibles par le département.

Un corridor écologique potentiel est présent au sud du territoire communal.

Nota : il est rappelé que la législation forestière demeure pour les défrichements des espaces boisés non classés au PLU et appartenant à un ensemble boisé de 4 hectares et plus, à savoir que le défrichement devra, au préalable, avoir fait l'objet d'une autorisation en application de l'article L.341 et suivants du Code Forestier pour les particuliers et (sans limitation de surface) en application de l'article L.214-13 et suivants du même code pour les collectivités locales. Les dispositions de l'article L.341-5 dudit code précise les cas de refus.

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

Article N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration paysagère des constructions ou installations :

- l'extension, la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme dans la mesure où ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des milieux naturels (remise à matériel, abri de jardin, bûcher...) ;
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, abri de jardin...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes,
- les abris pour animaux ;
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, etc.) et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ;

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme,

- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue,...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Article N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Article N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article N9 – EMPRISE AU SOL

Toute construction ou installation est limitée à 40 m².

Article N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des abris pour animaux autorisés est limitée à 4 mètres au faîtage (occupations et utilisations du sol autorisées par les deux premiers alinéas de l'article 2).

En cas d'extension, la hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments déjà existants.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article N11 – ASPECT EXTERIEUR

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, son architecture, ses dimensions 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.

Il conviendra de prendre en compte la grande sensibilité paysagère de cette zone. La nature des matériaux et le volume des bâtiments devront garantir l'insertion des constructions dans le paysage. La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

Article N12 – STATIONNEMENT

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

Article N13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article N15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article N16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE Np

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière, correspondant au site d'importance communautaire Natura 2000 « Réseau de coteaux crayeux du bassin de l'Oise aval (Beauvaisis) ».

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

Article Np1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article Np2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après :

- les dispositions d'aménagement, de protection ou de restauration des espaces naturels prises en application du DOCOB ou, dans l'attente de l'élaboration de celui-ci, tous les travaux de protection ou de restauration des espaces naturels et d'aménagement si ceux-ci ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité du site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Np3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article Np4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article Np5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article Np6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Article Np7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Article Np8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article Np9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article Np10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Np11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

Article Np12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article Np13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article Np14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article Np15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article Np16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV

EXPLICATIONS GENERALES D'ORDRE TECHNIQUE

LEXIQUE

et

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

EXPLICATIONS GENERALES D'ORDRE TECHNIQUE

Lexique

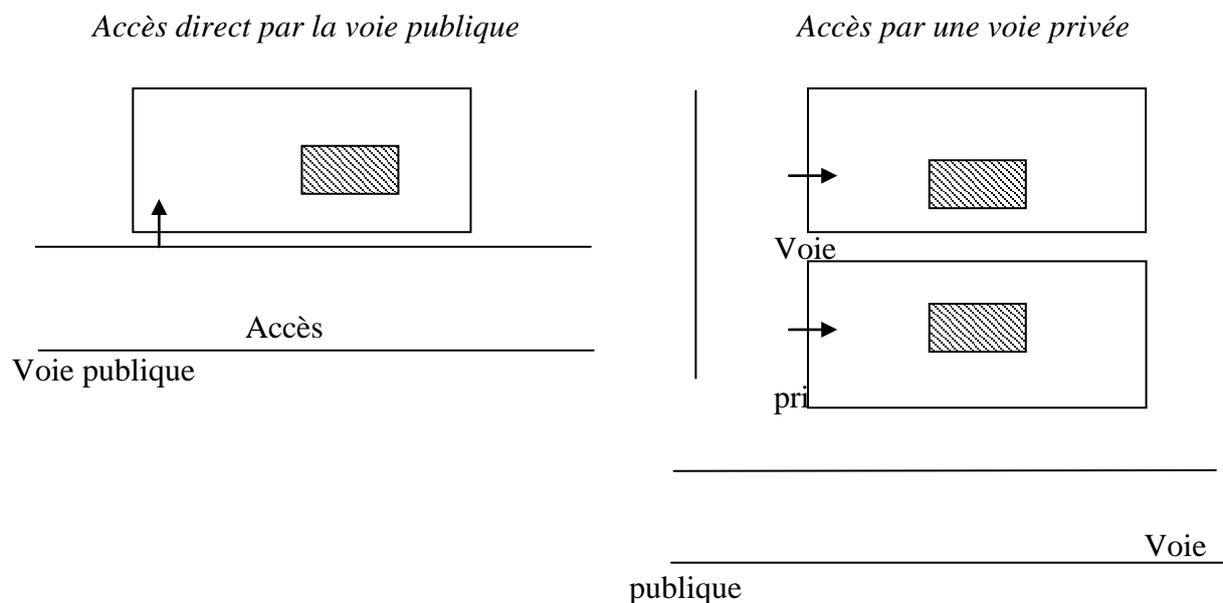
Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

Les **voies publiques** sont ouvertes à la circulation : ce sont des infrastructures équipées (carrossables en tous temps, bitumées ou bétonnées avec éventuellement des trottoirs) qui peuvent être empruntées par tous les usagers. Elles permettent notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

Les **voies privées** sont des voies ouvertes à la circulation desservant à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie. Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

SCHÉMA EXPLICATIF :



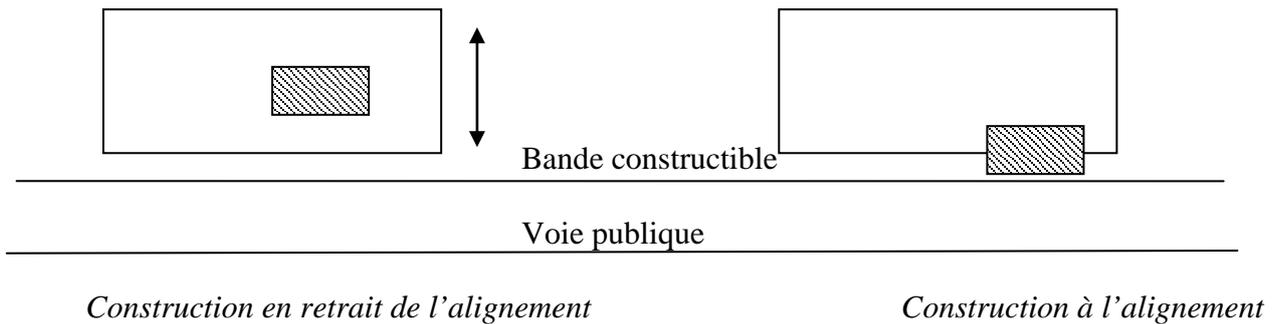
Article 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'emprise d'une voie publique est délimitée par **l'alignement**. L'alignement est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le maire.

S'agissant *d'une desserte privée*, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés en ne les laissant pas figurer au tableau des servitudes annexé au PLU ce qui, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

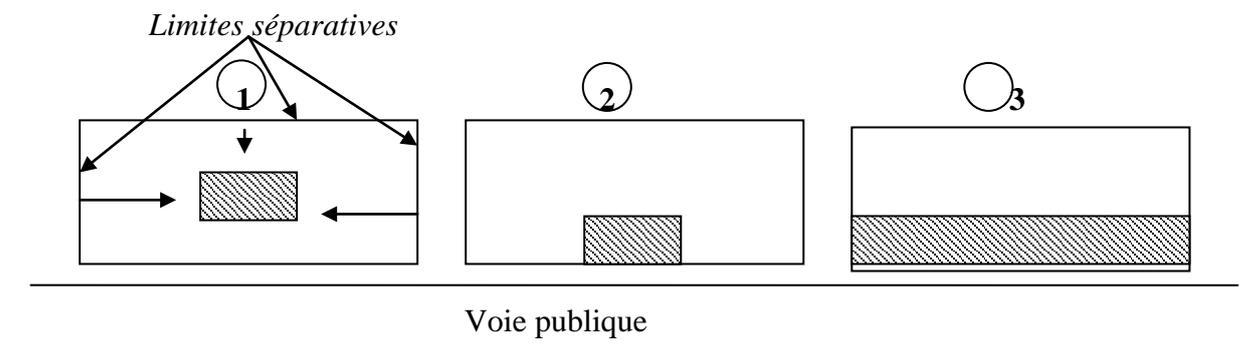
SCHÉMA EXPLICATIF :



Article 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une limite séparative est une limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine.

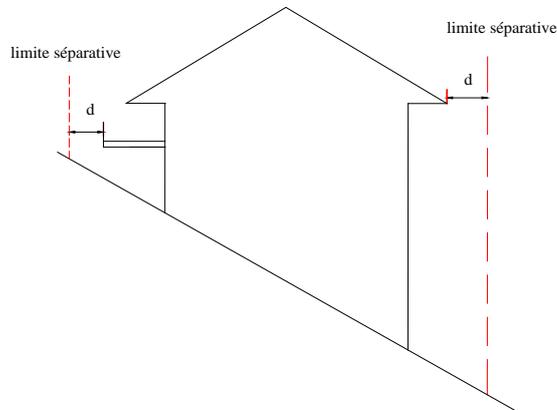
Le règlement d'un PLU peut imposer une marge de recul par rapport aux limites séparatives (figure 1) ou au contraire exiger ou permettre l'implantation sur une (figure 2) ou sur deux limites séparatives (figure 3).



Pour l'appréciation de la distance (d) par rapport aux limites séparatives, c'est la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture,

élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture (cf. schéma explicatif page suivante).

SCHÉMA EXPLICATIF :



Article 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

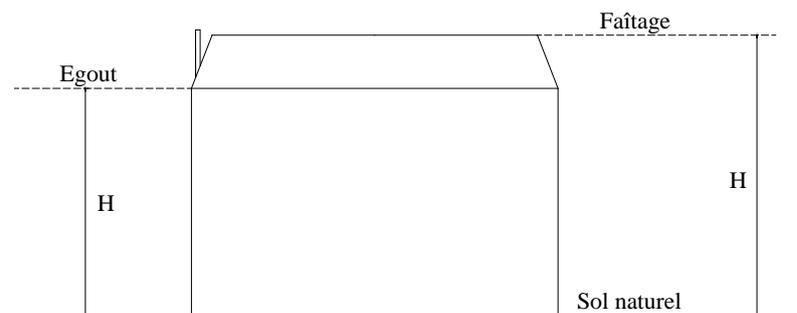
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Exhaussement de sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Affouillement : Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

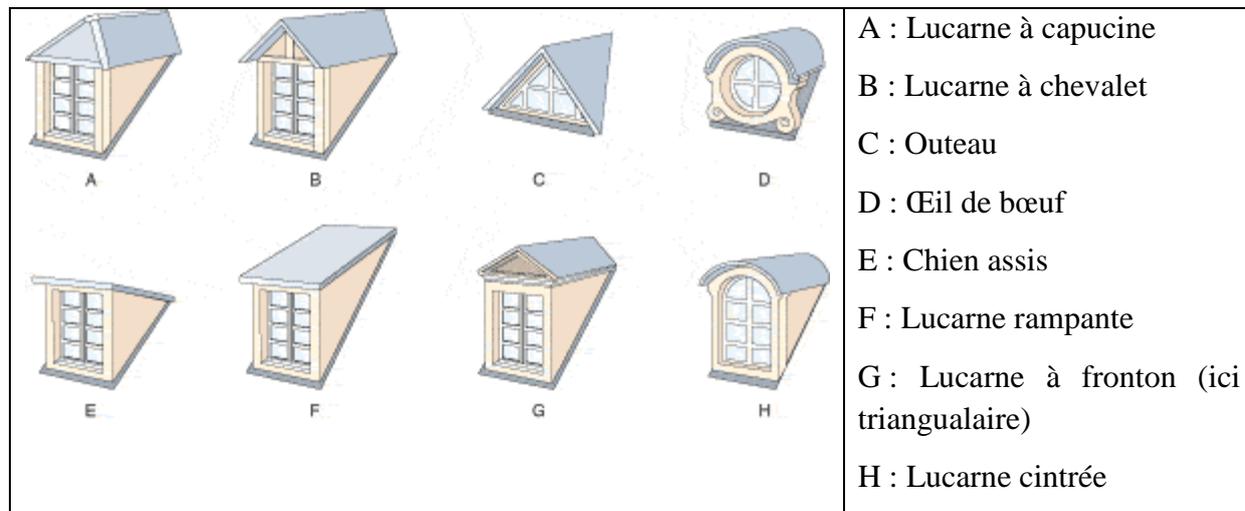
Pour le calcul de la hauteur, les ouvrages indispensables et de faible emprise comme par exemple les cheminées ne sont pas prises en compte. Elle est calculée soit à l'égout du toit soit au faîtage.

SCHÉMA EXPLICATIF :



Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

TOITURES : *Les différents types de lucarne en France*



PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Essences végétales obligatoires

SOURCE : « Arbres et Haies de Picardie : Observer, projeter, gérer et protéger le patrimoine boisé » CAUE de la Somme. 2006, Site Internet du CAUE de l'Oise.

LES ARBRES

Afin d'éviter la monotonie, il est préférable d'employer des végétaux caducs qui assurent un effet décoratif et qui varient au cours des saisons. Les arbres sont des éléments de composition du jardin qui apportent bien-être et confort en dehors de la maison tout en accompagnant le bâti de manière harmonieuse.

Il est important d'envisager au moment de la plantation le volume (aérien et souterrain) et la taille maximale que peut prendre l'arbre. Les arbres doivent être choisis en fonction de l'espace dont ils disposent dans votre jardin.

Les arbres à feuilles caduques plantés à proximité des fenêtres de la maison permettent avec leur feuillage de créer de l'ombre en été, et de laisser passer la lumière en hiver. Plantés à distance raisonnable de la maison, ils créent des jeux d'ombre et de lumière tout en faisant réaliser des économies de climatisation et de chauffage.

LES GRANDS ARBRES DE JARDIN :

- | | |
|--|--|
| - Frêne / <i>Fraxinus excelsior</i> | - Chêne pédonculé / <i>Quercus pedunculata</i> |
| - Erable plane / <i>Acer platanoïdes</i> | - Chêne rouvre / <i>Quercus petraea</i> |
| - Erable sycomore / <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Chataignier / <i>Castanea sativa</i> |
| - Tilleul des bois / <i>Tilia cordata</i> | - Hêtre / <i>Fagus sylvatica</i> |
| - Robinier / <i>Robinia pseudoacacia</i> | - Aulne à feuille en cœur / <i>Alnus cordata</i> |
| - Peuplier tremble / <i>Populus tremula</i> | - Noyer commun / <i>Juglans regia</i> |
| - Saule osier / <i>Salix viminalis</i> | - Merisier / <i>Prunus avium</i> |

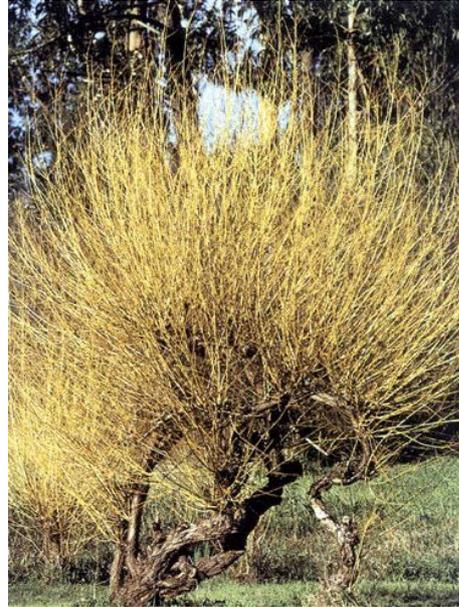
Végétaux à éviter ou à utiliser avec précaution :

- Allergisants : Bouleau pubescent (*Betula pubescens*), Bouleau verruqueux (*Betula pendula*), etc.
- Inadaptés : Peuplier blanc (*Populus alba*), Peuplier tremble (*Populus tremula*), etc.
- Toxiques : If commun (*Taxus baccata*), Ailanthé (*Ailanthus altissima*), etc.

Planter des végétaux de grandes dimensions devant des bâtiments de grande taille ne permet pas forcément de les intégrer correctement au paysage. Au contraire, cela rend encore plus visible des constructions souvent ingrates.



Merisier



Saule osier

LES ARBRES FRUITIERS : Pommiers, poiriers, pruniers, noyers en variétés...

Les arbres fruitiers étaient autrefois très fréquents en fond de parcelle et permettaient une transition avec le paysage rural environnant. Leur floraison printanière est très décorative et leur taille réduite permet leur implantation dans de petits jardins.

Les arbres fruitiers sont sensibles aux maladies et aux insectes ravageurs. En respectant les exigences du sol et du climat, vous rendrez les arbres que vous plantez plus résistants.

Végétaux à éviter ou à utiliser avec précaution :

- Inadaptés : Amandier (*Prunus dulcis*), Citronnier (*Citrus limon*), Mandarinier (*Citrus reticulata*), Néflier du Japon (*Eriobotrya japonica*), etc.



Pommier



Prunier

LES ARBRES DE TAILLE MOYENNE ET LES ARBUSTES :

L'association de différents arbres et arbustes permet de créer une variation dans les formes, les volumes et les textures. L'ensemble végétal ainsi créé permet de marquer l'espace, de valoriser un lieu ou d'agrémenter un espace laissé libre.

Il convient de planter des arbres et des arbustes dont le volume est adapté à l'espace dont ils disposent, que ce soit pour le volume aérien ou souterrain. Dès la plantation, il faut anticiper l'encombrement que prendra la plante adulte, et ce notamment lorsque l'on plante près des bâtiments.

Les arbres et les arbustes constituent un réseau de corridors écologiques permettant le déplacement de la faune et le lien entre le milieu urbain et le milieu rural. Ils contribuent ainsi au maintien de la biodiversité.

Les arbres de taille moyenne

- Bouleau / *Betula verrucosa*
- Alisier blanc / *Sorbus aria*
- Sorbier des oiseleurs / *Sorbus aucuparia*
- Erable champêtre / *Acer campestre*
- Charme / *Carpinus betulus*



Les arbustes champêtres à feuilles caduques

- | | |
|---|---|
| - Erable champêtre / <i>Acer campestre</i> | - Cornouiller sanguin / <i>Cornus sanguinea</i> |
| - Charme / <i>Carpinus betulus</i> | - Prunellier / <i>Prunus spinosa</i> |
| - Noisetier / <i>Coryllus avellana</i> | - Sureau noir / <i>Sambucus nigra</i> |
| - Fusain d'Europe / <i>Evonymus europaeus</i> | - Cytise / <i>Laburnum anagyroides</i> |
| - Viorne obier / <i>Viburnum opulus</i> | - Néflier (<i>Mespilus germanica</i>) |
| - Viorne lantane / <i>Viburnum lantana</i> | - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) |

Les arbustes de parcs et jardins à feuilles caduques :

- Seringat / *Philadelphus coronarius*
- Groseiller fleurs / *Ribes sanguineum*
- Forsythia / *Forsythia intermedia*
- Spirée / *Spiraea vanhouttei*
- Weigela / *Weigela sp.*
- Cassis / *Ribes nigrum*

Les arbustes à feuilles persistantes :

- Abelia / *Abelia grandiflora*
- Troëne commun / *Ligustrum atrovirens*
- Buis / *Buxus sempervirens*
- Houx / *Ilex aquifolium*
- Mahonia / *Mahonia aquifolium*
- Chèvrefeuille / *Lonicera caprifolium*



Cytise



Cornouiller sanguin en hiver

LES HAIES

Les haies servent à délimiter l'ensemble ou une partie de l'espace. Elles séparent différents espaces et surtout créent une intimité dans le jardin. Libres ou taillées, les haies en limite d'espace public, comme les murs de clôture en briques, sont un fil reliant les habitations les unes aux autres.

Les haies mélangées de différentes essences de végétaux sont plus résistantes aux maladies, donnent la possibilité de réaliser des compositions paysagères plus intéressantes, maintiennent la biodiversité floristique et faunistique et participent à une meilleure harmonie entre le végétal et le bâti.

Les haies de type Thuya, Cyprès ou Laurier banalisent les paysages du fait de leur utilisation massive. Leur aspect compact les a parfois assimilés à du «béton vert» créant souvent des barrières visuelles dans les paysages.

- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Aulne commun (*Alnus glutinosa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Aubépine blanche (*Crataegus monogyna*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Aubépine épineuse (*Crataegus laevigata*)
- Saule Marsault (*Salix caprea*),
- Saule fragile (*Salix fragilis*),
- Viorne obier (*Viburnum opulus*).
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Bouleau commun (*Betula pendula*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Noisetier commun (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*),
- Prunellier (*Prunus spinosa*),
- Saule cendré (*Salix cinerea*),

Végétaux à éviter ou à utiliser avec précaution :

- Banalisation : Forsythia (*Forsythia x intermedia*); Thuya (*Thuya occidentalis*), etc.
- Toxiques : Ailante (*Ailanthus altissima*); Cotoneaster (*Cotoneaster franchetti*); Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*); Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*); Troène commun (*Ligustrum vulgare*)



Charme commun



Aubépine blanche

AUTRES ESPECES

LES ESPÈCES TAPISSANTES ET GRIMPANTES : Clématite des haies (*Clematis vitalba*), Houblon commun (*Humulus lupulus*),

Dans un jardin, le vertical est aussi important que l'horizontal. Les plantes grimpantes permettent d'agrémenter les surfaces verticales des espaces extérieurs. Elles peuvent recouvrir les portiques, pergolas, murs, pylônes, tonnelles, troncs d'arbres, etc. Il est important de choisir l'essence à planter en fonction du type de support approprié.

Végétaux à éviter ou à utiliser avec précaution :

- Toxiques : Chèvrefeuille commun (*Lonicera caprifolium*), Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*), Lierre commun (*Hedera helix*), etc.

<p>EXEMPLES DE QUELQUES VEGETAUX RECOMMANDES POUR STABILISER LES TALUS CALCAIRES</p>

LES ARBUSTES

- Buddléa, arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Baguenaudier, arbre à vessies (*Colutea arborescens*)
- Sureau (*Sambucus nigra*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)

VIVACES DE SOLEIL

- | | |
|--|---------------------------------------|
| - Achillées (<i>Achille sp.</i>) | - Centaurées (<i>Centaurea sp.</i>) |
| - Cota des teinturiers (<i>Anthemis tinctoria</i>) | - Euphorbes (<i>Euphorbia sp.</i>) |
| - Epervières (<i>Hieracium sp.</i>) | - Pivoines (<i>Paeonia sp.</i>) |
| - Valérianes (<i>Valeriana sp.</i>) | - Asters (<i>Aster sp.</i>) |
| - Mauves (<i>Malva sp.</i>) | |

ESPÈCES D'OMBRE (*bulbes et rhizomes*)

- Jacinthe des bois (*Hycinthoides non-scripta*)
- Narcisses (*Narcissus sp.*)
- Anémones des bois (*Anemone sylvestris*)
- Hellebores diverses
- Sceau de salomon (*Polygonatum sp.*)
- Euphorbes (*Euphorbia*)

