

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION

4- REGLEMENTS
originel et modifié



Année 2013

ETUDE RÉALISÉE PAR :

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
FRANCOIS SEIGNEUR
225, RUE SAINT-FUSCIEN 80 090 AMIENS
TEL 03.22.53.70.72 FAX 03.22.53.70.71

REGLEMENT
Originel

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</u>	7
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u>	22
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	37
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</u>	45
<u>ANNEXES</u>	52

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-4, R. 123-9 et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

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

I. LES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU RNU

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

Néanmoins, certaines dispositions du RNU, dites d'ordre public, continuent à s'appliquer dans les territoires couverts par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Il s'agit des articles R. 111-2, R. 111-4, R 111-15 et, dans certaines conditions, l'article R. 111-21.¹

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

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

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

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

II – PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

¹ Droit de l'Aménagement, Dalloz

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement.
Néanmoins, comme le stipule l'Art L.442-11, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »
- « Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives du droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. » (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III– SE CONJUGENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

1 – Art L.442-9 : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.(...) »

2 – Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1) Les zones urbaines

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

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

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

La zone U correspond à la partie agglomérée de la commune.

Elle apparaît selon les secteurs suivants :

- **Un secteur Ua** délimite l'ensemble du tissu ancien, tandis que les quartiers d'extension se positionnent en U avec une urbanisation aérée et diversifiée.
- **Un secteur Uj** délimite les secteurs de jardins où les constructions à usage d'habitation seront interdites.
- **Un secteur Ue** abrite les équipements publics, à vocation sportive, ludique et de détente.

2) Les zones à urbaniser

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par les lettres AU.
Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

- **La zone AU** est une zone naturelle réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat, non urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.
- **La zone AUr** est une zone naturelle desservie par les réseaux, réservée à une urbanisation future dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.
- **Un secteur AUrc** vient la compléter favorisant l'accueil d'îlots de 2 ou 3 constructions.

3) Les zones agricoles

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre A.
Equipées ou non, elles permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique, économique.

Un **secteur As** caractérise la station d'épuration de la commune de VILLERS-BOCAGE.

4) Les zones naturelles

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

Elle ceinture le village de BERTANGLES et caractérise les $\frac{3}{4}$ du territoire communal, notamment avec la présence de deux vallées sèches.

Elle comporte :

- **un secteur Nt** définissant le camping privé, contigu au château.
- **un secteur Nc** identifiant le château et son parc.
- **un secteur Ns** caractérisant la station d'épuration de la commune de BERTANGLES.

De plus, figurent au plan :

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

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

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

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

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

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

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

ARTICLE III - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

Elles ne peuvent être accordées que si elles sont « *rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes* » (dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci).

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

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

ARTICLE IV – PERMIS DE DEMOLIR

Les articles R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme définissent les dispositions spécifiques à l'élaboration ou non du permis de démolir. Le conseil municipal peut décider d'instituer ledit permis soit sur la totalité de la commune ou soit en partie.

ARTICLE V – 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 (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VI – RAPPEL DES TEXTES

- Clôtures

Les dispositions de l'article R.421-12 s'appliquent :

«Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

- Vestiges archéologiques :

1 – Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitations ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non aux habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ZONE URBAINE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie agglomérée de la commune.

**Elle comprend un secteur particulier Ua qui caractérise le noyau ancien dense, tandis que les quartiers d'extension présentant une urbanisation aérée et diversifiée se positionnent en U,
Un secteur Uj correspond aux espaces de jardins,
Un secteur Ue abrite les équipements publics.**

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

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

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

ARTICLE U 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE U 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article U1.

Dispositions particulières :

En secteur Uj, seules les serres, remises et abris, d'une surface cumulée inférieure à 20 m² par unité foncière sont autorisés.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction après sinistre est autorisée, à condition :

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

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

Accès I

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

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

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

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

Voirie II

Sauf en cas d'impossibilité technique ou de problème lié à la sécurité, la création de voies privées en impasse doit être évitée.

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

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

Déchets III

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

ARTICLE U 4**DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

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

Eau potable **I**

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

Assainissement **II**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire).

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

Electricité et Télécommunications **III**

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

ARTICLE U 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue
- soit en retrait minimal de 5m par rapport à cet alignement ; dans ce cas, il conviendra d'assurer le maintien d'une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle.

Dans tous les cas, la façade principale « avant » de la construction se situera dans une bande de 15 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dispositions particulières :

En secteur Ua, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

La construction en retrait sera autorisée en continuité de constructions existantes elles-mêmes en retrait sur la ou les parcelle(s) latérales, avec un redan n'excédant pas (toujours pour la façade principale avant des constructions) 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.

Dans le cas où les constructions principales sont ainsi implantées en retrait par rapport aux voies, le maintien d'une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle est impératif ; elle devra être restituée au moyen d'un mur de clôture d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2m ou d'un bâtiment annexe.

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

- bâtiments d'activités autorisés dans la zone,
- aux annexes
- et aux extensions.

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives

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

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments inférieurs à 3 mètres au faîtage du toit implantés derrière la construction principale.

Dispositions particulières

En secteur Ua, dans le cas d'une construction implantée à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, la construction devra rejoindre les deux limites séparatives ou l'une de ces deux limites. Dans ce second cas, une continuité visuelle sur rue sera assurée par un mur de hauteur minimale de 80 cm ou une annexe.

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

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et un bâtiment annexe.

ARTICLE U 9
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Un seul niveau de comble est autorisé.

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 5 mètres, mais les constructions en continuité de bâtiments d'une hauteur supérieure à 5 mètres sont admises pour permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les constructions voisines et sous réserve de son intégration dans le paysage.

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

Dispositions particulières:

En **secteur Ua**, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions. Toutefois, la hauteur des constructions devra être adaptée afin de permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les constructions voisines et sous réserve de son intégration dans le paysage.

En **secteur Uj**, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 3 mètres au faîtage.

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

ARTICLE U 11
ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

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

Volumes et terrassements

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

Les constructions sur terre sont interdites :

- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Pignons

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

Les pignons des constructions individuelles ou accolées seront traités :

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

Pour les enduits en façade l'emploi du blanc est interdit.

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

I. Constructions à usage d'habitation	ci-après
II. Constructions à usage d'annexes et les extensions	p 18
III. Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone et les équipements publics	p 19
IV. Clôtures	p 19

1. Toitures

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

Les toitures des constructions principales nouvelles seront obligatoirement à deux versants, et leur pente respectera un angle de 40° minimum comptés par rapport à l'horizontale.
Les toits à la Mansart sont interdits.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les extensions des habitations.
Pour ces dernières, un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement immédiat.

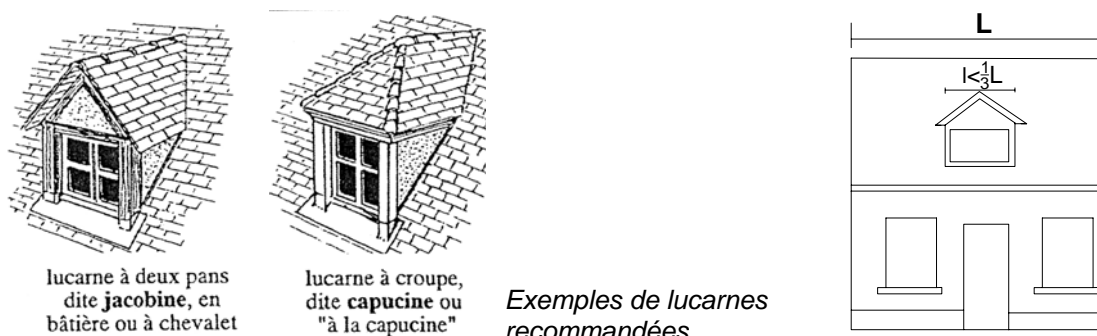
2. Matériaux de couverture

Seuls sont autorisés les matériaux de couverture suivants : l'ardoise naturelle et artificielle, les tuiles de nuances rouges ou légèrement vieilles. La tuile ardoisée noire est autorisée.
L'emploi de tôles métalliques et de tout matériau brillant est interdit.
Les plaques translucides en couverture sont interdites.

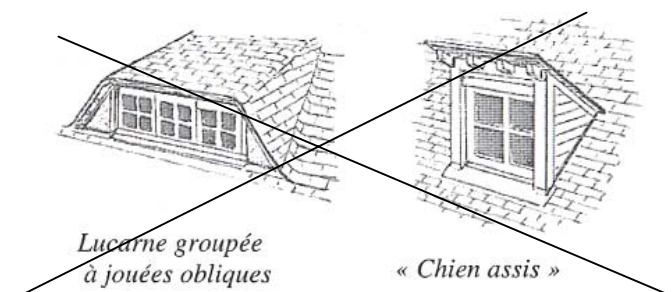
3. Ouvertures en toiture

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

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

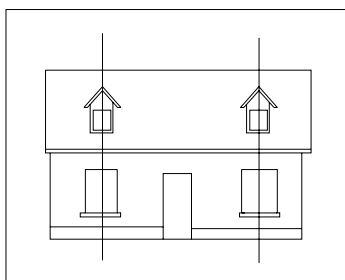


Les lucarnes rampantes à jouées inclinées ou courbes et les "chiens-assis" sont interdits.



Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture, uniquement en façade arrière depuis la voie d'accès.

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



4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§ 2) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

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

Les antennes paraboliques devront être le moins visible possible depuis la voie publique, et adopter une couleur en harmonie avec leur support. Il est rappelé que l'installation d'une antenne parabolique de diamètre supérieur à 1 mètre doit faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les souches de cheminées seront réalisées en briques.

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique et/ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre, clins de bois, enduit de teinte plus soutenue par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

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

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

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

Les imitations de matériaux tels que la fausse brique, ainsi que le fibro-ciment brut, sont interdits ; de même sont interdits les placages de matériaux tels que le carrelage. L'emploi de briquettes, en parement, reste autorisé.

Les éléments en verre fumé sont interdits.

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

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

U

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

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits. Si pour des raisons techniques, ils ne peuvent être placés à l'intérieur, ils ne devront pas être saillants et seront dissimulés derrière un lambrequin décoré et peint. Le volet roulant devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade.

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

Une attention particulière doit être portée aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On préférera les enseignes peintes aux caissons lumineux. (Se reporter au règlement applicable au sein de la communauté de communes d'Amiens Métropole)

Dispositions particulières

Compte tenu de la forte représentation de la brique dans les bâtisses situées en secteur Ua ce matériau devra apparaître dans toute nouvelle construction quelle que soit la forme choisie (soubassement, chaîne d'angle, parement d'ouverture... ou totalité de la construction).

1. Toitures➤ Annexes isolées :

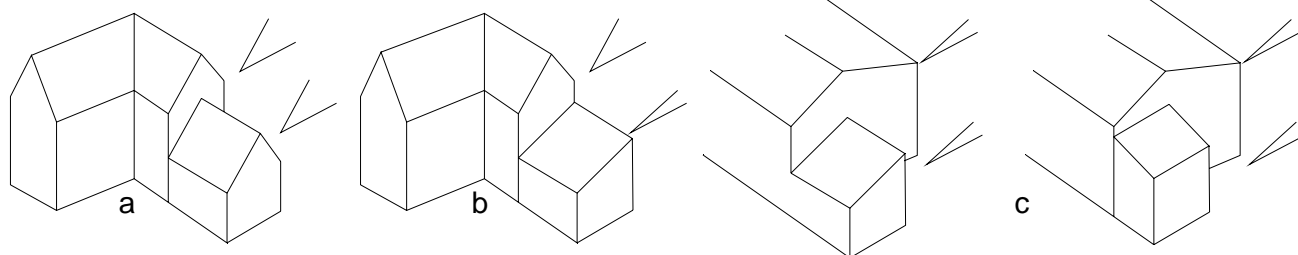
- Les toitures des bâtiments annexes isolés de plus de 20 m² d'emprise au sol seront à deux pans. Leur pente respectera un angle minimum de 30° comptés par rapport à l'horizontale.

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

➤ Annexes accolées à l'habitation et extensions :

-Les toitures des bâtiments annexes dont la surface sera supérieure à 20 m² seront à double pan avec pente similaire à la construction principale.

-Les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 20 m² pourront être en appentis, avec une pente de préférence égale à celle de la toiture principale.

➤ Pour les abris de jardins et les bûchers : les pentes de toitures ne sont pas réglementées.TOITURES DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

a) pente similaire à la construction principale

b) monopente : pente plus faible que la construction principale

c) monopente : pente équivalente à la construction principale

2. Couvertures

La couverture des constructions annexes doit respecter l'aspect de celle de la construction principale.

3. Ouvertures en toitures

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

4. Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

La tuile ardoisée noire sera autorisée uniquement pour les extensions dès lors où ce matériau existe dans la construction principale.

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

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

III

1. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

2. Couvertures

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

3. Façades, matériaux

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

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

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

Clôtures

IV

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

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

1. Clôtures sur rue

A chaque fois qu'un projet de construction comportera un espace non bâti contigu à la voie publique, un aménagement approprié devra permettre d'identifier clairement la limite entre le domaine public et la parcelle privée.

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

La clôture peut être minérale et/ou végétale doublée ou non d'un grillage.

La clôture respectera une hauteur comprise entre 0,60 et 1,50 m.

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

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

Dispositions particulières :

En **secteur Ua**, que la construction principale se situe partiellement à l'alignement de la rue, ou en retrait, la clôture sera obligatoirement minérale en totalité ou en partie (mur-bahut ou mur d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,50 m) afin d'assurer une continuité visuelle sur rue entre les deux limites latérales.

En **secteur Ua**, l'emploi du blanc est interdit.

2. Clôtures en limites séparatives

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

Les clôtures seront constituées d'un mur plein et/ou d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. En soubassement de ce dernier, une seule plaque de béton d'une hauteur visible maximum de 40 cm peut être autorisée.

Les palissades en bois restent autorisées.

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

Les clôtures en limites séparatives visibles depuis l'espace public devront être en harmonie avec les clôtures sur rue.

ARTICLE U 12

STATIONNEMENT

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

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

Il est exigé les stationnements suivants :

- * pour les logements construits individuellement : deux places de stationnement par logement (hors garage) ;
- * pour les constructions à usage d'habitation collective : deux places de stationnement par logement ;
- * pour les hôtels : une place de stationnement par chambre.
- * pour les gîtes et les chambres d'hôtes : une place de stationnement pour deux chambres

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

Des constructions ou établissements non nommés peuvent être assimilés aux établissements susvisés par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

Espaces boisés classés – Paysage

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

Espaces libres et plantations

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

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

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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

ZONES A URBANISER

TITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

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

Elle est complétée d'**un secteur AUrc** qui accueillera, de préférence, des îlots de 2 ou 3 constructions.

Des opérations d'aménagement ou de construction peuvent d'ores et déjà être autorisées, dans tout ou partie de la zone, dès lors qu'elles sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, qu'elles répondent aux conditions définies par le présent règlement, et qu'elles respectent les principes exposés au sein de la 2^{nde} partie du P.A.D.D.

Sur l'ensemble de la zone à urbaniser (AUr + AUrc), de 10 à 20 % du programme devra être affecté à du logement locatif aidé.

Les espaces boisés inscrits au P.L.U. sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite.

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dispositions particulières en AUr et AUrc:

Sont interdits :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou qui sont incompatibles avec la présence des habitations
2. Le stationnement isolé de caravanes et camping-cars, et les habitations légères de loisirs
3. Les dépôts de toute nature
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières
5. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation
6. Les constructions sur tertre
7. Les constructions en second rang

ARTICLE AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Tous les aménagements et constructions devront respecter les principes exposés au sein de la 2^{nde} partie du P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Sur l'ensemble de la zone à urbaniser (AUr + AUrc), de 10 à 20% du programme devra être affecté à des logements locatifs aidés.

En AUrc, les îlots constitués de 2 ou 3 habitations accolées devront être favorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

Accès **I**

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

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

Voirie **II**

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

Dispositions particulières en AUr et AUrc :

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

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

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

Déchets **III**

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

ARTICLE AU 4

DESSERTER PAR LES RESEAUX

Dispositions particulières en AUr et AUrc :

Eau potable I

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

Assainissement II

A - Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction autorisée dans la zone ; une demande aux services techniques compétents doit être formulée en ce sens.

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

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

B - Eaux pluviales

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

Le réseau public d'écoulement des eaux usées ou pluviales ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées, l'infiltration à la parcelle étant désormais rendu obligatoire.

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

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

Préservation des fossés III

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

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

Electricité – Gaz – Téléphone - TIC IV

Les réseaux seront réalisés en souterrain, excepté pour les antennes.

ARTICLE AU 5

SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementé

ARTICLE AU 6

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

Dispositions particulières en AUr :

La façade « avant » principale des constructions à usage d'habitation sera implantée dans une bande constructible de 8 à 15 mètres de profondeur comptés par rapport à l'alignement de la voie d'accès - existante ou à créer- ou de la limite qui s'y substitue.

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

Dispositions particulières en AUrc :

La façade « avant » principale des constructions à usage d'habitation sera implantée dans une bande constructible de 0 à 5.50 mètres de profondeur comptés par rapport à l'alignement de la voie d'accès - existante ou à créer- ou de la limite qui s'y substitue.

Pour les îlots de 2 ou 3 constructions, la façade « avant » principale des constructions devra s'implanter dans une bande de 0 à 3m comptée par rapport à l'alignement de la voie d'accès ou de la limite qui s'y substitue, excepté pour celle rejoignant les deux limites séparatives qui sera en retrait de 5.50 m.

ARTICLE AU 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

En AUrc, pour les îlots de 2 ou 3 constructions :

- Pour 2 habitations accolées, les constructions s'implanteront uniquement sur une limite séparative.
- Pour 3 habitations accolées, les constructions latérales s'implanteront uniquement sur une limite séparative.

ARTICLE AU 8

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

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

ARTICLE AU 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Dispositions particulières :

En AUr :

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

Un seul niveau de comble est autorisé.

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

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

En AUrc :

La hauteur de toute construction, à usage d'habitat individuel et collectif, ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faîtage du toit.

ARTICLE AU 11

ASPECT EXTERIEUR

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

L'ensemble des dispositions particulières suivantes concerne l'AUr et l'AUrc :

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

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

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

Volumes et terrassements

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

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

Les constructions sur tertre sont interdites.

L'accès au sous-sol depuis la façade sur rue ne pourra en aucun cas présenter à son débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 5% sur 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Pignons

Les pignons des maisons individuelles ou accolées seront traités :

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

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

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Constructions à usage d'habitation | ci-après |
| 2. Constructions à usage d'annexes et les extensions | p 33 |
| 3. Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone et les équipements publics | p 34 |
| 4. Clôtures | p 35 |

5. Constructions à usage d'habitation I

1. Toitures

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

Les toitures des constructions principales nouvelles présenteront une pente qui respectera un angle compris entre 40° et 45° compté par rapport à l'horizontale.

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

2. Matériaux de couverture

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

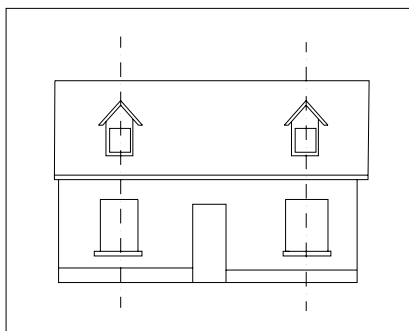
Seuls sont autorisés les matériaux de couverture suivants : l'ardoise naturelle et artificielle, les tuiles de nuances rouges ou légèrement vieilles.

L'emploi de tous matériaux brillants est interdit.

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

3. Ouvertures en toiture

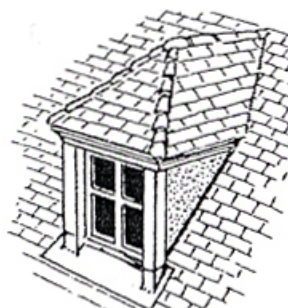
Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades. Elles devront être, de préférence, axées sur les ouvertures de l'étage inférieur.



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



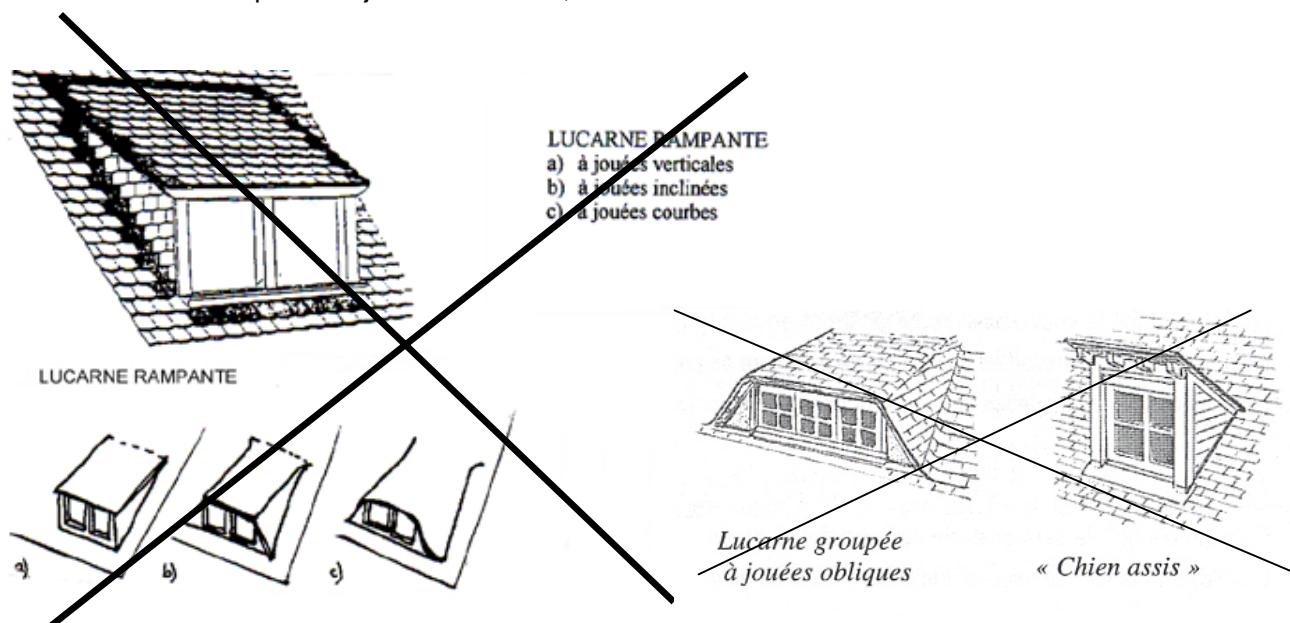
lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



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

Types de lucarnes recommandées

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



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

4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§ 2) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une intégration architecturale et urbaine de qualité.

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

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

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

Cette recherche de l'harmonisation passe par :

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

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

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

Les imitations de matériaux et le fibro-ciment brut sont interdits ; de même sont interdits les placages de matériaux tels que le carrelage.

Les éléments en verre fumé sont interdits.

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

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

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

Les souches de cheminées seront réalisées en briques.

- **S'ajoute en AUrc** : l'élément brique devra apparaître dans les constructions quelle que soit la forme choisie (soubassement, chaîne d'angle, parement d'ouverture, etc.).

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

1. Toitures

➤ Annexes isolées :

- Les toitures des bâtiments annexes isolés de plus de 20 m² d'emprise au sol seront à deux pans. Leur pente respectera un angle minimum de 30° comptés par rapport à l'horizontale.

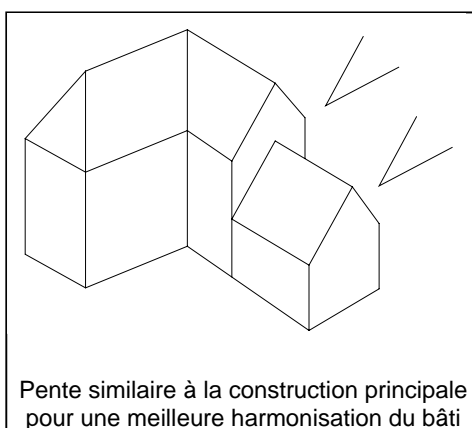
-Les toitures des bâtiments annexes isolés de moins de 20 m² d'emprise au sol pourront être à un seul versant et à pente plus faible avec un angle minimum de 20° à compter par rapport à l'horizontale.

➤ Annexes accolées à l'habitation et extensions :

-Les toitures des bâtiments annexes dont la surface sera supérieure à 20 m² seront à double pan avec pente similaire à la construction principale.

-Les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 20 m² pourront être en appentis, avec une pente de préférence égale à celle de la toiture principale.

➤ Pour les abris de jardins et les bûchers : les pentes de toitures ne sont pas réglementées.



2. Couvertures

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

3. Ouvertures en toitures

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

4. Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

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

Pour les abris de jardins : l'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

Constructions à usage d'activités autorisées en AUr III

Les volumes des bâtiments doivent être les plus simples possibles.

a) Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

b) Couvertures

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

c) Façades, matériaux

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

d) Volume et terrassement

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

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

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

La clôture peut être minérale et/ou végétale.

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

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

Les cyprès et les thuyas ne sont pas admis.

1. Clôtures sur rue

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

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

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

Les plaques de béton sont strictement interdites.

2. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie vive dense d'essences variées (charmille, lilas cytise, houx, prunelliers, amélanchiers, cornouillers sanguins, noisetiers, fusains, sureaux, érables champêtres...), doublée ou non d'un grillage. Un muret en briques ou béton peut également accompagner la haie d'essences locales ; une plaque de béton peut être autorisée d'une hauteur visible de 40 cm maximum.

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

Dispositions particulières :

En AU et AUrc, le stationnement de deux véhicules par logement, hors garage, doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et privées.

- **S'ajoute en AUrc, pour les îlots de 2 ou 3 constructions :**
 - pour le bâti implanté sur une limite séparative, le stationnement sera géré en partie latérale de l'habitation.
 - pour les constructions joignant les deux limites séparatives, le stationnement sera défini sur l'avant de l'habitation et perpendiculairement à sa façade principale.

ARTICLE AU 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

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

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

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

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

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

Dispositions particulières :

- **En AU et AUr :**

Il sera créé une liaison piétonne, d'1.50m de large, à laquelle s'ajoutera une haie champêtre en transition avec les espaces agricoles. Cette haie pourra être discontinuée mais présente au moins sur les 2/3 de la totalité du linéaire concerné.

- **En AUr et AUrc :**

Un coefficient d'espace perméable est fixé à 25 % de la superficie de la parcelle privée.

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14

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

Non réglementé

Dispositions particulières en AU :

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

ZONE AGRICOLE

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

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

Les terrains situés en zone A sont inconstructibles hormis les constructions et installations directement liées à l'activité qui s'y développe.

Un **secteur As** définit l'emprise de la station d'épuration de la commune de VILLERS-BOCAGE.

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

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

L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à l'article précédemment cité.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés inscrits au P.L.U. sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite.

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

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

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions, hormis celles directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et hormis les constructions, installations, aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle ne contribue pas à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou lorsqu'elle n'est pas motivée par des raisons fonctionnelles ou archéologiques
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières non liées à l'activité agricole
4. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation
5. Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes et camping-cars
6. Les changements de destination des bâtiments d'exploitation agricole existant en bâtiment d'habitation et/ou d'artisanat, hormis dans le cadre d'une cessation de l'activité agricole ou d'une diversification des exploitations (gîtes ruraux, chambres d'hotes, points de vente à la ferme...) à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie agricole et qu'elles soient réalisées dans le prolongement de l'activité agricole.
7. Les dépôts de toute sorte, y compris de véhicules, qui ne sont pas directement nécessaires à l'activité agricole du lieu
8. Les aires de jeu, de sport, les parcs d'attractions
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières
10. Les constructions sur terre et les sous-sols
11. La suppression des talus existants, des haies et fossés naturels.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Dispositions particulières :

En **secteur As**, seules les constructions et occupations du sol liées à la station d'épuration et à son fonctionnement sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE A 3**ACCES ET VOIRIE****Accès I**

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

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

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

Voirie II

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

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

Déchets III

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

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

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

Eaux usées

Toute construction doit être conforme au zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Eaux pluviales

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

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

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

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

ARTICLE A 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Une distance minimale de 8 mètres, à partir du bord de chaussée, devra être respectée pour les constructions autorisées dans la zone exceptée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

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

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

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne devra pas excéder 8 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Un seul niveau de comble est autorisé.

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

Dispositions particulières :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas au **secteur As**.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

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

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

Pour les constructions d'habitations **I**

La réglementation est identique à celle de la zone U.

Annexes, abris de jardin etc... **II**

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

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

Pour les bâtiments à usage d'activités **III**

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

L'emploi du bois est recommandé.

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

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

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

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

Abris pour animaux IV

L'emploi du bois (clins), de teinte naturelle ou sombre est imposé.

Un soubassement en briques ou en matériaux à composante béton est autorisé à une hauteur maximale de 1 mètre. Les parpaings et briques creuses en terre cuite seront obligatoirement enduits de teinte sombre.

La couverture sera réalisée de préférence en matériaux traditionnels (tuiles, ardoises). Tout autre matériau sera de teinte noire.

Clôtures V

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

Pour les clôtures, seuls sont autorisés les haies vives d'essences locales, le bois, le grillage et le fil barbelé.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.

Postes électriques, réseaux, divers équipements VI

Les réseaux électriques et téléphone doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle.

Les antennes paraboliques doivent être disposées le plus discrètement possible, afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public comme les espaces naturels.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques doivent s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

ARTICLE A 12
STATIONNEMENT

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

Espaces boisés classés – Paysage **I**

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

Les bâtiments de grand impact dans le paysage seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

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

Espaces libres et plantations **II**

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

Les traitements de ces surfaces plantées devront utiliser des essences locales ; la liste fournie en annexe permet d'identifier quelques essences recommandées.

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

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

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

ZONE NATURELLE

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N couvre la partie Ouest du territoire communal de BERTANGLES, composée des espaces naturels de vallée sèche, mais aussi Nord de l'agglomération correspondant à la propriété du château et notamment le bois qui l'accompagne. Ces secteurs offrent des milieux paysagers, écologiques, faunistiques, floristiques extrêmement intéressants.

Elle comporte **un secteur Nt** où ne sont admises que les infrastructures, les aménagements, les constructions à but touristique, culturel, sportif ou de loisirs.

Un secteur Nc définit le château et son parc.

Un secteur Ns identifie la station d'épuration de la commune de Bertangles.

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

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

Les espaces boisés inscrits au P.L.U. sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite.

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

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et occupations du sol excepté les abris ouverts pour les animaux, les équipements d'infrastructures et les projets d'intérêts généraux.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article N1.

Les dépôts autorisés par la législation en vigueur sont autorisés.

Dispositions particulières :

En **secteur Nt**, seuls sont admis :

- les extensions et annexes liées à la vocation du site
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers ci-après :
 - . Les aires de jeux ou de sports ouvertes au public et leurs équipements commerciaux
 - . Les aires de stationnement ouvertes au public.

En **secteur Nc**, seules les extensions et les annexes sont autorisées.

En **secteur Ns**, seules les installations et les occupations du sol liées et nécessaires à l'activité en place y seront autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3

ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE N 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES PUBLIQUES

Une distance minimale de 4 mètres, à partir du bord de chaussée, devra être respectée pour les équipements publics.

ARTICLE N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Dispositions particulières :

En secteurs Nt et Nc, les constructions autorisées seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives, dans les conditions suivantes : les constructions non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 mètres.

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

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

ARTICLE N 9**EMPRISE AU SOL**

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

ARTICLE N 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 3.50 mètres à l'égout de toiture.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures.

Dispositions particulières

En secteurs Nt et Nc, la hauteur maximale des bâtiments annexes et des extensions sera celle induite par la construction principale.

Concernant les bâtiments annexes isolés, édifiés en limite séparative, la hauteur maximale, le long de cette même limite, ne devra pas excéder 4 mètres maximum.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas au **secteur Ns**.

ARTICLE N 11**ASPECT EXTERIEUR**

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

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

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

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

Volumes et terrassements

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

Pourront être imposés les terrassements visant à niveler un terrain s'ils ont pour effet de diminuer l'impact visuel du bâtiment.

Toitures, couvertures et ouvertures en toiture **II**

La toiture du volume autorisé doit respecter un angle de 40° minimum compté par rapport à l'horizontal.

En toiture, l'emploi des "chiens-assis" et des lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux de couverture :

Tout corps de bâtiment autorisé doit être couvert par une toiture s'insérant correctement dans son environnement bâti et naturel, en relation avec les toitures des éventuelles constructions existantes.

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

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

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

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

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

L'emploi du bois est recommandé pour les constructions annexes.

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

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

Sont interdits : les imitations de matériaux, les placages de briques et de matériaux tels que le carrelage. Les garde-corps ou tout autre élément en verre fumé sont également interdits.

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

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

Clôtures **IV**

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

Pour les clôtures, seuls sont autorisés les haies vives d'essences locales (se reporter à la liste fournie en annexe), le bois, le fil barbelé et le grillage.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdits.

Abris **V**

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

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

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

Espaces boisés classés – Paysage **I**

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

Les espaces boisés depuis plus de vingt ans et d'une superficie supérieure ou égale à 4 Ha d'un seul tenant appartenant à des particuliers sont soumis aux dispositions des articles L 311-1 à L 311-5 du Code Forestier et L 315-6 du Code de l'Urbanisme. Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, sociétés mutualistes et Caisses d'Epargne est dans tous les cas soumis aux dispositions de l'article L 312-1 du Code Forestier.

Le maintien des secteurs de points de vue identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme nécessite un aménagement particulier des aires concernées. Il convient d'éviter les occupations ou utilisations des sols qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemples, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une hauteur maximale de 1,20 mètre...

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

Espaces libres et plantations **II**

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

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

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

ARBUSTES

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

ARBUSTES D'ORNEMENT

Boule de neige (Viorne)
Buddleia
Buis
Forsythia
Genêt
Glycine
Groseillier

Lilas
Jasmin
Seringat

VEGETAUX GRIMPANTS ET RAMPANTS

Ampelopsis
Chèvrefeuille
Clématite
Houblon
Lierre d'Irlande

ARBRES

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

REGLEMENT
Modifié

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</u>	7
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u>	22
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	37
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</u>	45
<u>ANNEXES</u>	52

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-4, R. 123-9 et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

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

I. LES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU RNU

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

Néanmoins, certaines dispositions du RNU, dites d'ordre public, continuent à s'appliquer dans les territoires couverts par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Il s'agit des articles R. 111-2, R. 111-4, R 111-15 et, dans certaines conditions, l'article R. 111-21.¹

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

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

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

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

II – PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

¹ Droit de l'Aménagement, Dalloz

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement.
Néanmoins, comme le stipule l'Art L.442-11, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »
- « Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives du droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. » (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III– SE CONJUGUENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

1 – Art L.442-9 : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.(...) »

2 – Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1) Les zones urbaines

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

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

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

La zone U correspond à la partie agglomérée de la commune.

Elle apparaît selon les secteurs suivants :

- **Un secteur Ua** délimite l'ensemble du tissu ancien, tandis que les quartiers d'extension se positionnent en U avec une urbanisation aérée et diversifiée.
- **Un secteur Uj** délimite les secteurs de jardins où les constructions à usage d'habitation seront interdites.
- **Un secteur Ue** abrite les équipements publics, à vocation sportive, ludique et de détente.

2) Les zones à urbaniser

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

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

- **La zone AU** est une zone naturelle réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat, non urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.
- **La zone AUr** est une zone naturelle desservie par les réseaux, réservée à une urbanisation future dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

3) Les zones agricoles

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

Equipées ou non, elles permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique, économique.

Un **secteur As** caractérise la station d'épuration de la commune de VILLERS-BOCAGE.

4) Les zones naturelles

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

Elle ceinture le village de BERTANGLES et caractérise les $\frac{3}{4}$ du territoire communal, notamment avec la présence de deux vallées sèches.

Elle comporte :

- **un secteur Nt** définissant le camping privé, contigu au château.
- **un secteur Nc** identifiant le château et son parc.
- **un secteur Ns** caractérisant la station d'épuration de la commune de BERTANGLES.

De plus, figurent au plan :

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

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

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

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

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

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

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

ARTICLE III - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

Elles ne peuvent être accordées que si elles sont « *rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes* » (dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci).

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

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

ARTICLE IV – PERMIS DE DEMOLIR

Les articles R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme définissent les dispositions spécifiques à l'élaboration ou non du permis de démolir. Le conseil municipal peut décider d'instituer ledit permis soit sur la totalité de la commune ou soit en partie.

ARTICLE V – 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 (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VI – RAPPEL DES TEXTES

- Clôtures

Les dispositions de l'article R.421-12 s'appliquent :

«Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- *Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- *b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- *c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- *d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »*

- Vestiges archéologiques :

1 – Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitations ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non aux habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ZONE URBAINE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre la partie agglomérée de la commune.

**Elle comprend un secteur particulier Ua qui caractérise le noyau ancien dense, tandis que les quartiers d'extension présentant une urbanisation aérée et diversifiée se positionnent en U,
Un secteur Uj correspond aux espaces de jardins,
Un secteur Ue abrite les équipements publics.**

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

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

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

ARTICLE U 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dispositions particulières :

De plus, en Ua, sont également interdites :

- les constructions en second rang.

ARTICLE U 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article U1.

Dispositions particulières :

En secteur Uj, seules les serres, remises et abris, d'une surface cumulée inférieure à 20 m² par unité foncière sont autorisés.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction après sinistre est autorisée, à condition :

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

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

Accès **I**

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

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

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

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

Voirie **II**

Sauf en cas d'impossibilité technique ou de problème lié à la sécurité, la création de voies privées en impasse doit être évitée.

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

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

Déchets **III**

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

ARTICLE U 4**DESSERTER PAR LES RESEAUX**

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

Eau potable **I**

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

Assainissement **II**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire).

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

Electricité et Télécommunications **III**

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

ARTICLE U 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue
- soit en retrait minimal de 5m par rapport à cet alignement ; dans ce cas, il conviendra d'assurer le maintien d'une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle.

Dans tous les cas, la « façade principale avant » de la construction (ou le « pignon » - dans le cas d'une implantation perpendiculaire à la voie) se situera dans une bande de 15 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dispositions particulières :

En secteur Ua, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue (qu'il s'agisse de la « façade principale avant » ou du « pignon »).

La construction en retrait sera autorisée en continuité de constructions existantes elles-mêmes en retrait sur la ou les parcelle(s) latérales, avec un redan n'excédant pas (toujours pour la façade principale avant des constructions ou le pignon) 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.

Dans le cas où les constructions principales sont ainsi implantées en retrait par rapport aux voies, le maintien d'une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle est impératif ; elle devra être restituée au moyen d'un mur de clôture d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2m ou d'un bâtiment annexe.

Pour toutes les zones urbaines, les dispositions de l'article U 6 ne s'appliquent pas aux :

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

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives

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

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments inférieurs à 3 mètres au faîtage du toit implantés derrière la construction principale.

Dispositions particulières**En secteur Ua :**

Dans le cas d'une construction implantée à l'alignement de la voie (façade ou pignon principal avant) ou de la limite qui s'y substitue, la construction devra rejoindre les deux limites séparatives ou l'une de ces deux limites. Dans ce second cas, une continuité visuelle sur rue sera assurée par un mur de hauteur minimale de 80 cm ou une annexe.

Dans le cas particulier d'une construction existante implantée à l'alignement de la voie par son pignon, et appelée à être démolie du fait d'un mauvais état prouvé, une reconstruction pourra déroger aux règles du précédent paragraphe, tout en :

- conservant une implantation à l'alignement de la voie par le pignon,
- rejoignant une limite séparative latérale ou pas - et dans ce dernier cas un retrait minimum d'un mètre (la façade de la construction constituant l'élément de référence, et non l'égout de toiture) par rapport à la limite séparative devra être respecté.

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

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.
Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et un bâtiment annexe.

ARTICLE U 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE U 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Un seul niveau de comble est autorisé.

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 5 mètres, mais les constructions en continuité de bâtiments d'une hauteur supérieure à 5 mètres sont admises pour permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les constructions voisines et sous réserve de son intégration dans le paysage.

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

Dispositions particulières:

En **secteur Ua**, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions. Toutefois, la hauteur des constructions devra être adaptée afin de permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les constructions voisines et sous réserve de son intégration dans le paysage.

En **secteur Uj**, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 3 mètres au faîtage.

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

ARTICLE U 11**ASPECT EXTERIEUR**

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

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

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

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

Volumes et terrassements

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

Les constructions sur terre sont interdites :

- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Pignons

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

Les pignons des constructions individuelles ou accolées seront traités :

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

Pour les enduits en façade l'emploi du blanc pur est interdit.

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

I. Constructions à usage d'habitation	p 14
II. Constructions à usage d'annexes et les extensions	p 17
III. Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone et les équipements publics	p 18
IV. Clôtures	p 18

1. Toitures

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

Les toitures des constructions principales nouvelles seront à deux versants, et leur pente respectera un angle de 40° minimum comptés par rapport à l'horizontale.

Les toits à la Mansart sont interdits.

Sont cependant autorisées les toits-terrasses dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction totale (habitation et éventuelles extensions et/ou annexes accolées).

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les extensions des habitations.

Pour ces dernières, un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement immédiat.

2. Matériaux de couverture

Pour les toitures à 2 versants, seuls les matériaux de couverture suivants sont autorisés : l'ardoise naturelle et artificielle, les tuiles de nuances rouges ou légèrement vieilles, et les tuiles anthracites.

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

Les plaques translucides en couverture sont interdites.

Pour les toits-terrasses, les matériaux employés doivent être :

- de teinte sombre et mate
- et/ou d'aspect bois
- et/ou végétalisés.

3. Ouvertures en toiture

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

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



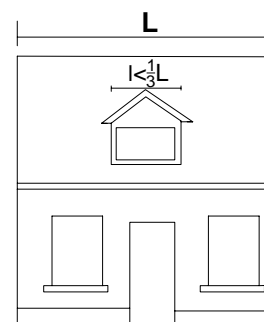
lucarne à deux pans dite **jacobine**, en bâtière ou à chevalet



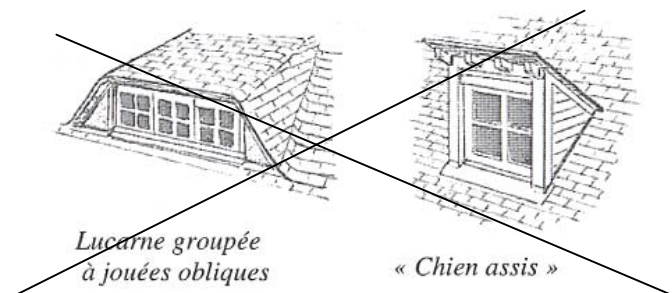
lucarne à croupe, dite **capucine** ou "à la capucine"



Exemples de lucarnes recommandées



Les lucarnes rampantes à jouées inclinées ou courbes et les "chiens-assis" sont interdits.

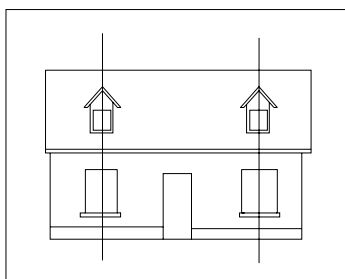


Lucarne groupée à jouées obliques

« Chien assis »

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture et présents uniquement en façade arrière depuis la voie d'accès.

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



4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (utilisation d'un matériau transparent en couverture, pente de toit...), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

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

Les antennes paraboliques devront être le moins visible possible depuis la voie publique, et adopter une couleur en harmonie avec leur support. Il est rappelé que l'installation d'une antenne parabolique de diamètre supérieur à 1 mètre doit faire l'objet d'une déclaration de travaux.

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique et/ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre, clins de bois, enduit de teinte plus soutenue par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

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

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

Les imitations de matériaux tels que la fausse brique, ainsi que le fibro-ciment brut, sont interdits ; de même sont interdits les placages de matériaux tels que le carrelage. L'emploi de briquettes, en parement, reste autorisé.

Les éléments en verre fumé sont interdits.

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

Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge), ou anthracites ou grises. Les briques jaunes, saumonées, léopards sont interdites.

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

U

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits. Si pour des raisons techniques, ils ne peuvent être placés à l'intérieur, ils ne devront pas être saillants et seront dissimulés derrière un lambrequin décoré et peint. Le volet roulant devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade.

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

Une attention particulière doit être portée aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On préférera les enseignes peintes aux caissons lumineux. (Se reporter au règlement applicable au sein de la communauté de communes d'Amiens Métropole)

Dispositions particulières

Compte tenu de la forte représentation de la brique dans les bâtisses situées en secteur Ua, ce matériau devra apparaître dans toute nouvelle construction quelle que soit la forme choisie (soubassement, chaîne d'angle, parement d'ouverture, pignon etc... ou totalité de la construction).

Constructions à usage d'annexe et les extensions **II****1. Toitures**➤ **Annexes isolées :**

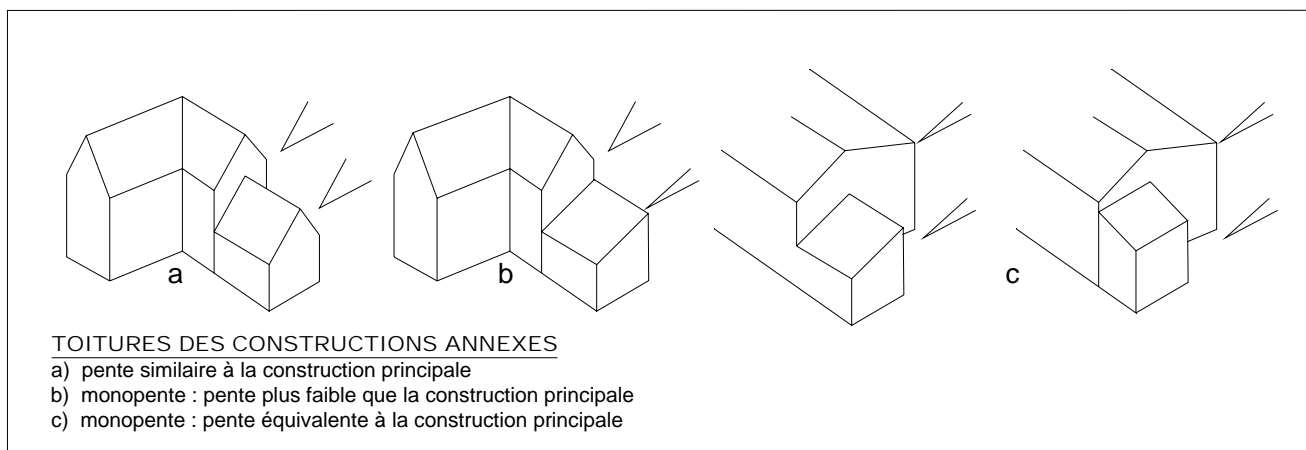
- Les toitures des bâtiments annexes isolés de plus de 20 m² d'emprise au sol seront à deux pans ou traitées en toit-terrasse. Leur pente respectera un angle minimum de 30° comptés par rapport à l'horizontale.

-Les toitures des bâtiments annexes isolés de moins de 20 m² d'emprise au sol pourront être à un seul versant et à pente plus faible avec un angle minimum de 20° à compter par rapport à l'horizontale, ou traitées en toit-terrasse.

➤ **Annexes accolées à l'habitation et extensions :**

-Les toitures des bâtiments annexes dont la surface sera supérieure à 20 m² seront à double pan avec pente similaire à la construction principale, ou traitées en toit-terrasse.

-Les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 20 m² pourront être en appentis, avec une pente de préférence égale à celle de la toiture principale, ou surmontés d'un toit-terrasse.

➤ **Pour les abris de jardins et les bûchers :** les pentes de toitures ne sont pas réglementées.**2. Couvertures**

La couverture des constructions annexes doit respecter l'aspect de celle de la construction principale, hormis pour les toitures-terrasses.

3. Ouvertures en toitures

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

4. Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

La tuile ardoisée noire sera autorisée uniquement pour les extensions dès lors où ce matériau existe dans la construction principale.

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

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

III

1. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

2. Couvertures

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

3. Façades, matériaux

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

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

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

Clôtures

IV

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

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

1. Clôtures sur rue

A chaque fois qu'un projet de construction comportera un espace non bâti contigu à la voie publique, un aménagement approprié devra permettre d'identifier clairement la limite entre le domaine public et la parcelle privée.

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

La clôture peut être minérale et/ou végétale doublée ou non d'un grillage.

La clôture respectera une hauteur comprise entre 0,60 et 1,50 m.

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

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

Dispositions particulières :

En secteur Ua, que la construction principale se situe partiellement à l'alignement de la rue, ou en retrait, la clôture sera obligatoirement minérale en totalité ou en partie (mur-bahut ou mur d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,50 m) afin d'assurer une continuité visuelle sur rue entre les deux limites latérales.

Dans ce secteur, l'emploi du blanc pur est également interdit.

2. Clôtures en limites séparatives

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

Les clôtures seront constituées d'un mur plein et/ou d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. En soubassement de ce dernier, une seule plaque de béton d'une hauteur visible maximum de 40 cm peut être autorisée.

Les palissades en bois restent autorisées.

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

Les clôtures en limites séparatives visibles depuis l'espace public devront être en harmonie avec les clôtures sur rue.

ARTICLE U 12

STATIONNEMENT

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

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

Il est exigé les stationnements suivants :

- * pour les logements construits individuellement : deux places de stationnement par logement (hors garage) ;
- * pour les constructions à usage d'habitation collective : deux places de stationnement par logement ;
- * pour les hôtels : une place de stationnement par chambre.
- * pour les gîtes et les chambres d'hôtes : une place de stationnement pour deux chambres

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

Des constructions ou établissements non nommés peuvent être assimilés aux établissements susvisés par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

Espaces boisés classés – Paysage

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

Espaces libres et plantations

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

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

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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

ZONES A URBANISER

TITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

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

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

Sur l'ensemble de la zone AUr, de 10 à 20 % des logements du programme devra être affecté au logement locatif aidé.

Des prescriptions émanant du SCOT³ sont demandées au sein des zones d'extension, ayant trait au principe de densité et de gestion économe de l'espace, et à un objectif de diversification. Celles retenues à Bertangles sont :

- **une densité minimale de 15 habitations à l'hectare**
- **une proportion maximale d'habitat individuel de 70 % des logements (et donc au moins 30% des logements en habitat individuel groupé ou intermédiaire ou de petits collectifs)**
- **une taille moyenne maximale de parcelle destinée à l'habitat individuel pur de 600 m².**

³ SCOT du Grand Amiénois - Document d'Orientations et d'Objectifs

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dispositions particulières en AUr :

Sont interdits :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou qui sont incompatibles avec la présence des habitations
2. Le stationnement isolé de caravanes et camping-cars, et les habitations légères de loisirs
3. Les dépôts de toute nature
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières
5. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation
6. Les constructions sur tertre
7. Les constructions en second rang, hormis pour des terrains de forme particulière et dans la limite de 5% du nombre de logements de la zone.

ARTICLE AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Tous les aménagements et constructions devront respecter les principes exposés au sein des Orientations Particulières d'Aménagement.

Sur la zone AUr :

- de 10 à 20% du total des logements sur l'ensemble de la zone AUr devra être affecté à des logements locatifs aidés.
- autour de l'espace public créé en partie Nord de zone, les logements s'organiseront en îlots de 2-3 habitations accolées minimum ou en petits collectifs, sur au moins deux tiers des façades de cet espace commun.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

Dispositions particulières en AUr :

Accès **I**

Pour être constructible au sens de l'article AU2, un terrain doit avoir accès à une voie publique directement.

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

Voirie **II**

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

Les voies se terminant définitivement en impasse sont interdites, excepté au Nord-Est de la zone et dans la mesure où leur longueur n'excède pas 48m ; ces dernières pourront bénéficier d'aménagements centralisés en entrée d'impasse assurant la collecte des déchets et la distribution du courrier – sans manœuvre pour les services compétents.

Pour celles se terminant provisoirement en impasse (dans l'attente de la poursuite de l'opération), l'aménageur doit prendre en compte la cohérence de leurs aménagements avec le développement futur de la zone.

Déchets **III**

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

Dispositions particulières en AU :

Eau potable I

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

Assainissement II

A - Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction autorisée dans la zone ; une demande aux services techniques compétents doit être formulée en ce sens.

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

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

B - Eaux pluviales

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

Le réseau public d'écoulement des eaux usées ou pluviales ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées, l'infiltration à la parcelle étant désormais rendu obligatoire.

L'écoulement des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive :

- de l'aménageur pour les espaces communs d'une opération soumise à permis d'aménager,
- du constructeur pour les bâtiments et espaces privatifs support d'un projet de construction.

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

Préservation des fossés III

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

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

Electricité – Gaz – Téléphone - TIC IV

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

Non réglementé

ARTICLE AU 6

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

Dispositions particulières en AUr :

Les constructions d'habitation peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue
- soit en retrait par rapport à celle-ci.

Dans tous les cas, la « façade principale avant » ou le pignon de la construction d'habitation se situera dans une bande de 10 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue. Les cas exceptionnels de constructions d'habitation en second rang ne sont pas concernés par cette disposition.

Pour les annexes et les équipements d'infrastructure, la règle est de s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait minimum de 30 cm par rapport à celle-ci.

Autour des places et placettes, la façade principale « avant » ou le pignon des constructions à usage d'habitation sera implantée dans une bande constructible de 5 à 8 mètres de profondeur comptés par rapport à l'alignement de la voie d'accès -existante ou à créer- ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE AU 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions particulières en AUr :

Les constructions d'habitation pourront être édifiées en limite(s) séparative(s) de parcelle - ou en retrait par rapport à celle(s)-ci.

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

ARTICLE AU 8

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Dispositions particulières :

En AU :

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

La hauteur de toute construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 5.50 mètres à l'égout de toiture ; en cas de réalisation d'une toiture-terrasse, la hauteur de l'habitation est limitée à un rez-de-chaussée + 1 étage.

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

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR

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

L'ensemble des dispositions particulières suivantes concerne l'AU :

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

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

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

Volumes et terrassements

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

Les constructions sur terre sont interdites.

L'accès au sous-sol depuis la façade sur rue ne pourra en aucun cas présenter à son débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 5% sur 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

- | | |
|--|-------------|
| 1. Constructions à usage d'habitation | p 29 |
| 2. Constructions à usage d'annexes et les extensions | p 32 |
| 3. Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone et les équipements publics | p 33 |
| 4. Clôtures | p 34 |

1. Toitures

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

Les toitures des constructions principales nouvelles présenteront une pente qui respectera un angle compris entre 40° et 45° compté par rapport à l'horizontale.

Les ruptures de pente restent autorisées :

- qu'il s'agisse de coyaux - caractéristiques de l'architecture traditionnelle,
- ou dans les projets proposant une architecture contemporaine, dans la mesure où ces ruptures demeurent limitées.

Les toitures-terrasses sont également autorisées sur tout ou partie de la construction.

2. Aspect des toitures

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

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

Sont interdits :

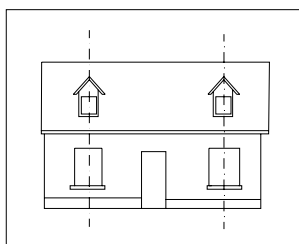
- les plaques translucides, hormis pour les vérandas
- les matériaux brillants.

Pour les toits-terrasses, les matériaux employés doivent être :

- de teinte sombre et mate
- et/ou d'aspect bois
- et/ou végétalisés.

3. Ouvertures en toiture

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

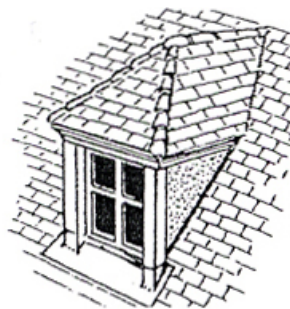


L'emploi des lucarnes est recommandé.

Exemples de
lucarnes
recommandées



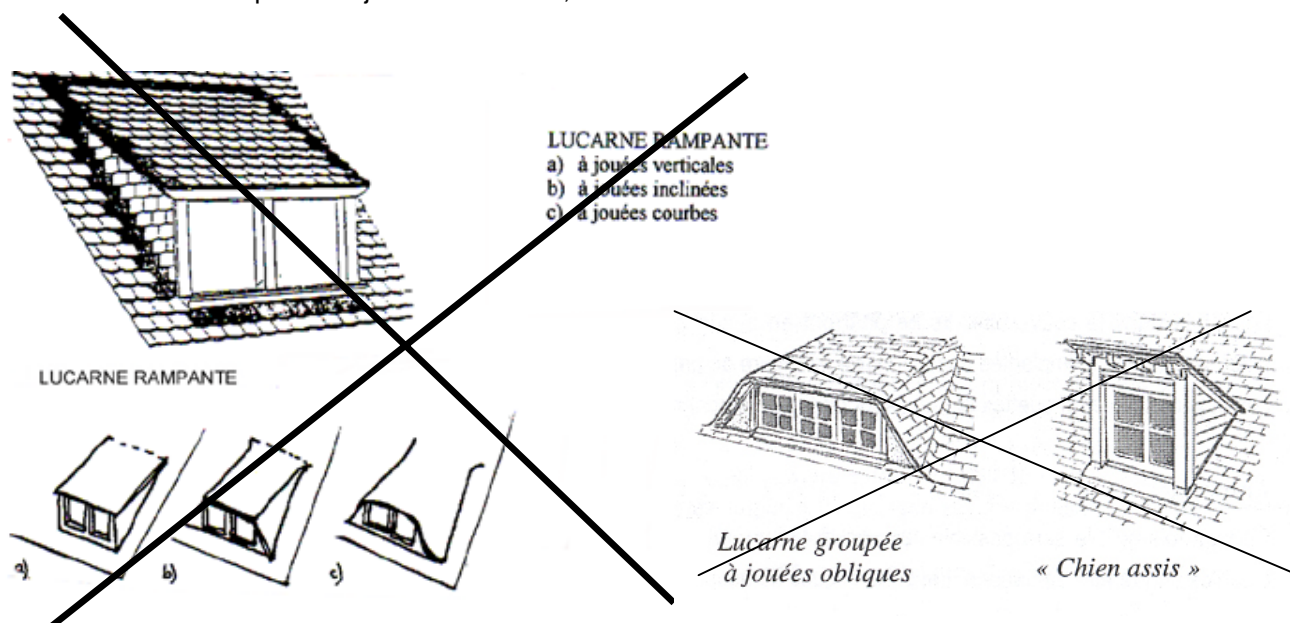
lucarne à deux pans
dite **jacobine**, en
bâtière ou à chevalet



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



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



Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure ou égale à leur hauteur - tout en étant axés de préférence sur les ouvertures des étages inférieurs. Les châssis groupés ne sont pas concernés par ces dispositions.

4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (pente de toit, utilisation d'un matériau transparent en couverture...), sous réserve d'une intégration architecturale et urbaine de qualité.

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

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

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

Cette recherche de l'harmonisation passe par :

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

Les projets présentant des choix de couleurs, de matériaux... irrespectueux de l'identité villageoise seront réfutés. Ces choix doivent favoriser l'intégration de la construction dans l'environnement bâti et

naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.

Les imitations de matériaux et le fibrociment brut sont interdits ; de même sont interdits les placages de matériaux tels que le carrelage.

Les éléments en verre fumé sont interdits.

Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge), ou anthracites ou grises. Les briques jaunes, saumonées, léopards sont interdites.

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

En façades et/ou en pignons visibles depuis la rue-l'espace public-l'espace alentour :

Deux matériaux et/ou deux teintes devront obligatoirement apparaître.



Constructions à usage d'annexe et les extensions II

1. Toitures

➤ Annexes isolées :

- Les toitures des bâtiments annexes isolés de plus de 20 m² d'emprise au sol seront à deux pans. Leur pente respectera un angle minimum de 30° comptés par rapport à l'horizontale.

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

Pour toutes les annexes isolées, les toitures-terrasses restent autorisées.

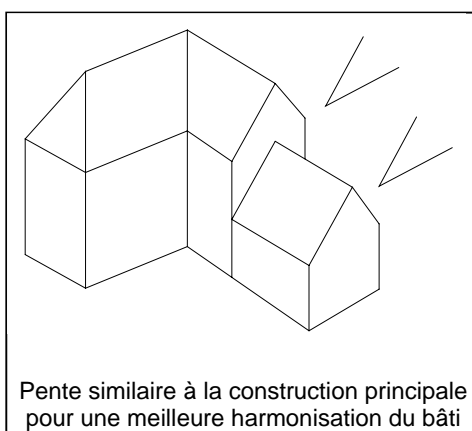
➤ Annexes accolées à l'habitation et extensions :

-Les toitures des bâtiments annexes dont la surface sera supérieure à 20 m² seront à double pan avec pente similaire à la construction principale.

-Les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 20 m² pourront être en appentis, avec une pente de préférence égale à celle de la toiture principale.

Dans tous les cas, pour les annexes accolées - isolées - et les extensions, les toitures-terrasses sont autorisées, dérogeant à l'ensemble des précédentes règles édictées.

➤ Pour les abris de jardins et les bûchers : les pentes de toitures ne sont pas réglementées.



2. Couvertures

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

3. Ouvertures en toitures

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

4. Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

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

Pour les abris de jardins : l'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

Constructions à usage d'activités autorisées en AUr III

Les volumes des bâtiments doivent être les plus simples possibles.

a) Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

b) Couvertures

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

c) Façades, matériaux

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

d) Volume et terrassement

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

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

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

La clôture peut être minérale et/ou végétale.

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

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

Les cyprès et les thuyas ne sont pas admis.

1. Clôtures sur rue

En cas de réalisation de clôtures, seules celles réalisées avec les éléments cités ci-après sont autorisées :

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

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

Les plaques de béton sont strictement interdites.

2. Clôtures en limites séparatives

En cas de réalisation de clôtures, elles seront obligatoirement constituées d'une haie vive dense d'essences variées (charmille, lilas cytise, houx, prunelliers, amélanchiers, cornouillers sanguins, noisetiers, fusains, sureaux, érables champêtres...), doublée ou non d'un grillage. Un muret en briques ou béton peut également accompagner la haie d'essences locales ; une plaque de béton peut être autorisée d'une hauteur visible de 40 cm maximum.

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

Dispositions particulières :

En AUr, le stationnement de deux véhicules par logement, hors garage, doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et privées.

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

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

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

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

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

Les citernes et autres installations liées à la gestion des fluides (pompe à chaleur, cuve...) doivent être dissimulées à la vue.

Dispositions particulières en AUr :

Un coefficient d'espace perméable est fixé à 25% minimum de la superficie de la parcelle privée.

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions, devront être majoritairement traités en espaces perméables.

En frange Sud de la zone AUr, en transition avec les espaces naturels, chaque unité foncière verra sa limite séparative de fond de parcelle végétalisée avec des essences - de composantes et de silhouettes variées.

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14

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

Non réglementé

Dispositions particulières en AUr :

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

ZONE AGRICOLE

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

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

Les terrains situés en zone A sont inconstructibles hormis les constructions et installations directement liées à l'activité qui s'y développe.

Un **secteur As** définit l'emprise de la station d'épuration de la commune de VILLERS-BOCAGE.

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

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

L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à l'article précédemment cité.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés inscrits au P.L.U. sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite.

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

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

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions, hormis celles directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et hormis les constructions, installations, aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle ne contribue pas à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou lorsqu'elle n'est pas motivée par des raisons fonctionnelles ou archéologiques
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières non liées à l'activité agricole
4. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation
5. Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes et camping-cars
6. Les changements de destination des bâtiments d'exploitation agricole existant en bâtiment d'habitation et/ou d'artisanat, hormis dans le cadre d'une cessation de l'activité agricole ou d'une diversification des exploitations (gîtes ruraux, chambres d'hotes, points de vente à la ferme...) à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie agricole et qu'elles soient réalisées dans le prolongement de l'activité agricole.
7. Les dépôts de toute sorte, y compris de véhicules, qui ne sont pas directement nécessaires à l'activité agricole du lieu
8. Les aires de jeu, de sport, les parcs d'attractions
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières
10. Les constructions sur terre et les sous-sols
11. La suppression des talus existants, des haies et fossés naturels.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Dispositions particulières :

En **secteur As**, seules les constructions et occupations du sol liées à la station d'épuration et à son fonctionnement sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE A 3

ACCES ET VOIRIE

Accès I

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

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

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

Voirie II

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

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

Déchets III

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

ARTICLE A 4

DESSERTES PAR LES RESEAUX

Eau potable I

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

Eaux usées

Toute construction doit être conforme au zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Eaux pluviales

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

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

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

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

ARTICLE A 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Une distance minimale de 8 mètres, à partir du bord de chaussée, devra être respectée pour les constructions autorisées dans la zone, excepté :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cadre d'une extension prolongeant un volume existant. Alors, l'extension doit respecter une distance minimale de 5 m par rapport au bord de la chaussée.

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

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

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

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

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

ARTICLE A 9 **EMPRISE AU SOL**

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

ARTICLE A 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne devra pas excéder 8 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Un seul niveau de comble est autorisé.

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

Dispositions particulières :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas au **secteur As**.

ARTICLE A 11 **ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Pour les constructions d'habitations **I**

La réglementation est identique à celle de la zone U.

Annexes, abris de jardin etc... **II**

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

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

Pour les bâtiments à usage d'activités **III**

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

L'emploi du bois est recommandé.

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

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

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

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

Abris pour animaux **IV**

L'emploi du bois (clins), de teinte naturelle ou sombre est imposé.

Un soubassement en briques ou en matériaux à composante béton est autorisé à une hauteur maximale de 1 mètre. Les parpaings et briques creuses en terre cuite seront obligatoirement enduits de teinte sombre.

La couverture sera réalisée de préférence en matériaux traditionnels (tuiles, ardoises). Tout autre matériau sera de teinte noire.

Clôtures **V**

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

Pour les clôtures, seuls sont autorisés les haies vives d'essences locales, le bois, le grillage et le fil barbelé.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.

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

Les réseaux électriques et téléphone doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle.

Les antennes paraboliques doivent être disposées le plus discrètement possible, afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public comme les espaces naturels.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques doivent s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

ARTICLE A 12 **STATIONNEMENT**

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

Espaces boisés classés – Paysage **I**

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

Les bâtiments de grand impact dans le paysage seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

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

Espaces libres et plantations **II**

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

Les traitements de ces surfaces plantées devront utiliser des essences locales ; la liste fournie en annexe permet d'identifier quelques essences recommandées.

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

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

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

ZONE NATURELLE

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N couvre la partie Ouest du territoire communal de BERTANGLES, composée des espaces naturels de vallée sèche, mais aussi Nord de l'agglomération correspondant à la propriété du château et notamment le bois qui l'accompagne. Ces secteurs offrent des milieux paysagers, écologiques, faunistiques, floristiques extrêmement intéressants.

Elle comporte **un secteur Nt** où ne sont admises que les infrastructures, les aménagements, les constructions à but touristique, culturel, sportif ou de loisirs.

Un secteur Nc définit le château et son parc.

Un secteur Ns identifie la station d'épuration de la commune de Bertangles.

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

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

Les espaces boisés inscrits au P.L.U. sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite.

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

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et occupations du sol excepté les abris ouverts pour les animaux, les équipements d'infrastructures et les projets d'intérêts généraux.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article N1.

Les dépôts autorisés par la législation en vigueur sont autorisés.

Dispositions particulières :

En **secteur Nt**, seuls sont admis :

- les extensions et annexes liées à la vocation du site
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers ci-après :
 - . Les aires de jeux ou de sports ouvertes au public et leurs équipements commerciaux
 - . Les aires de stationnement ouvertes au public.

En **secteur Nc**, seules les extensions et les annexes sont autorisées.

En **secteur Ns**, seules les installations et les occupations du sol liées et nécessaires à l'activité en place y seront autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3

ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE N 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES PUBLIQUES

Une distance minimale de 4 mètres, à partir du bord de chaussée, devra être respectée pour les équipements publics.

ARTICLE N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Dispositions particulières :

En secteurs Nt et Nc, les constructions autorisées seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives, dans les conditions suivantes : les constructions non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 mètres.

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

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

ARTICLE N 9**EMPRISE AU SOL**

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

ARTICLE N 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 3.50 mètres à l'égout de toiture.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures.

Dispositions particulières

En secteurs Nt et Nc, la hauteur maximale des bâtiments annexes et des extensions sera celle induite par la construction principale.

Concernant les bâtiments annexes isolés, édifiés en limite séparative, la hauteur maximale, le long de cette même limite, ne devra pas excéder 4 mètres maximum.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas au **secteur Ns**.

ARTICLE N 11**ASPECT EXTERIEUR**

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

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

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

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

Volumes et terrassements

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

Pourront être imposés les terrassements visant à niveler un terrain s'ils ont pour effet de diminuer l'impact visuel du bâtiment.

Toitures, couvertures et ouvertures en toiture II

La toiture du volume autorisé doit respecter un angle de 40° minimum compté par rapport à l'horizontal.

En toiture, l'emploi des "chiens-assis" et des lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux de couverture :

Tout corps de bâtiment autorisé doit être couvert par une toiture s'insérant correctement dans son environnement bâti et naturel, en relation avec les toitures des éventuelles constructions existantes.

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

Façades, matériaux, ouvertures en façades III

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

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

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

L'emploi du bois est recommandé pour les constructions annexes.

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

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

Sont interdits : les imitations de matériaux, les placages de briques et de matériaux tels que le carrelage. Les garde-corps ou tout autre élément en verre fumé sont également interdits.

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

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

Clôtures IV

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

Pour les clôtures, seuls sont autorisés les haies vives d'essences locales (se reporter à la liste fournie en annexe), le bois, le fil barbelé et le grillage.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdits.

Abris V

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

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

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

Espaces boisés classés – Paysage **I**

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

Les espaces boisés depuis plus de vingt ans et d'une superficie supérieure ou égale à 4 Ha d'un seul tenant appartenant à des particuliers sont soumis aux dispositions des articles L 311-1 à L 311-5 du Code Forestier et L 315-6 du Code de l'Urbanisme. Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, sociétés mutualistes et Caisses d'Epargne est dans tous les cas soumis aux dispositions de l'article L 312-1 du Code Forestier.

Le maintien des secteurs de points de vue identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme nécessite un aménagement particulier des aires concernées. Il convient d'éviter les occupations ou utilisations des sols qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemples, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une hauteur maximale de 1,20 mètre...

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

Espaces libres et plantations **II**

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

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

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

ARBUSTES

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

ARBUSTES D'ORNEMENT

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

Lilas
Jasmin
Seringat

VEGETAUX GRIMPANTS ET RAMPANTS

Ampelopsis
Chèvrefeuille
Clématite
Houblon
Lierre d'Irlande

ARBRES

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