

Commune de

BLACOURT

PLAN LOCAL  
D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :

4a

REGLEMENT ECRIT

**Mise en compatibilité**

**SOMMAIRE**

	Page
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>6</b>
Zone U	7
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>19</b>
Zone A	20
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>28</b>
Zone N	29

# **TITRE I**

## **Dispositions générales**

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

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Blacourt. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°4a) et le règlement graphique (plans n°4b, 4c et 4d et plans de détail des emplacements réservés n°4e).

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

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé en page 5).

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

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

## **ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR**

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

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

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5 (8°) du Code de l'Urbanisme,
- les sections bâties anciennes soumises à des dispositions réglementaires particulières,
- les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs soumis à des risques naturels, où les constructions sont interdites au titre de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme.

- les bâtiments situés en zone urbaine pouvant faire l'objet d'un changement de destination en logement au titre de l'article R. 123-9 (2°) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

### **ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR**

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

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

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

### **ARTICLE 8 - EDIFICATION DE CLOTURES**

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

# REGLES GENERALES D'URBANISME

-----

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

## **LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

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

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

## **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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

Le projet peut être refusé ou n'être 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.

## **TITRE II**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

## **ZONE U**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U**

**Caractère de la zone** : zone urbaine à vocation mixte qui regroupe les constructions du village et des hameaux localisés à l'Est et au Sud-est du territoire communal.

La zone urbaine comprend :

- **un secteur Ua** correspondant à la partie originelle du village, où le bâti ancien génère une ambiance urbaine à dominante minérale que le PLU cherche à conforter ;

- **un secteur Ub** correspondant au secteur périphérique du village et aux hameaux (Montreuil, Haute-Rue, Les Landrons) où des caractéristiques hétérogènes se côtoient (architecture, implantation, ...)

- **un secteur Ur** correspondant à l'ancien site industriel situé dans le hameau des Landrons, au Sud-est du territoire communal, dont la requalification doit être anticipée et maîtrisée. Ce secteur accueille des constructions à usage artisanal. Des constructions à vocation touristique (hôtel, restaurant, gîtes ruraux...) sont également admises ainsi qu'une vocation habitat, dans les conditions fixées au présent règlement.

### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Dans le secteur Ur**

- les constructions nouvelles à usage d'habitation.

#### **Dans la zone U, sauf le secteur Ur**

- les constructions ou installations à usage industriel.

- les installations classées au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

#### **Dans toute la zone U**

- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

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

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

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

- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation, de pollution.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

## **ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans le secteur Ur :**

- les logements à condition qu'il résulte du changement de destination ou d'affectation du bâtiment répertorié au règlement graphique.

### **Dans toute la zone U, sauf le secteur Ur :**

- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole ou d'élevage, relevant du régime des installations classées ou non, sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole ou d'élevage, relevant du régime des installations classées ou non, existants.

### **Dans toute la zone U**

- les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants.

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

Afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de toute nouvelle construction à usage d'habitation devra être surélevé d'au moins 0.50 m par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, tels qu'identifiés au règlement graphique, toute construction est interdite en application de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur les tronçons de voies indiqués au règlement graphique.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RN 31.

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

### **II - Voirie**

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

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

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

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées :**

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

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

### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **III – Electricité**

Les réseaux électriques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans le secteur Ub1 :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

**Dans le reste de la zone U :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

**Dans toute la zone U :**

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, ou en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en brique,...).

Pour les équipements d'infrastructure et de superstructure et les annexes, cet article n'est pas réglementé.

**De plus, dans le secteur Ua :**

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des rues.

Lorsqu'une construction nouvelle n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.

**ARTICLE U 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 5 m.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Pour les équipements d'infrastructure et de superstructure, cet article n'est pas règlementé.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur un même terrain, doit être au moins égale à 10 m.

## **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

### **Dans le secteur Ua :**

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

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti avant l'entrée en vigueur du PLU, une emprise totale de 200 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

### **Dans le reste de la zone U :**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 25 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti avant l'entrée en vigueur du PLU, une emprise de 200 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités artisanales et agricoles autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur au faîtage :**

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

### **Dans le secteur Ua :**

La hauteur des bâtiments à usage d'activités agricole ou d'élevage est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments à usage artisanal est limitée à 10 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C pour les habitations.

### **Dans le reste de la zone U :**

La hauteur des bâtiments à usage d'activités agricole ou d'élevage est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments à usage artisanal est limitée à 10 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 09 m au faîtage, soit R + C pour les habitations.

**Dans toute la zone U :**

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques et fonctionnelles le justifient.

**ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR****GENERALITES**

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

**ASPECT****Dans le secteur Ua :**

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

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

Les façades des bâtiments visibles de la rue devront présenter un réel intérêt architectural. Dans le cas de l'utilisation de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...), l'apparition de détails architecturaux sera exigée (chaînage, chaînage d'angles, soubassements, ...). Ils seront réalisés à l'aide de briques en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect similaire ou de silex.

Pour les bâtiments agricoles, l'usage de matériaux de teinte marron foncée est également admis.

Les trois règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

**Dans toute la zone U :**

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

**MATERIAUX**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement d'aspect identique.

## **MENUISERIES**

### **Dans le secteur Ua :**

En façade sur rue, les ouvertures seront de dimension traditionnelle et présenteront 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les lucarnes en toiture, les petites ouvertures (60 x 60 cm maximum) ni pour les grandes baies vitrées (types fixes, coulissantes, à galandage, pliantes...).

Les teintes vives (violet, orange, rouge vif...) employées pour les menuiseries sont interdites.

### **Dans toute la zone U :**

Les volets roulants sont autorisés. Toutefois en façade sur rue, ils devront respecter les conditions suivantes :

- en cas de rénovation, le coffre sera disposé soit à l'intérieur de la construction, soit au nu de la façade, et les volets battants seront maintenus ;
- en cas de constructions nouvelles, le coffre sera disposé à l'intérieur de la construction et des volets battants devront être posés.

## **TOITURES**

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 1) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit d'ardoises naturelles, soit de petites tuiles plates en terre cuite ou de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes. La pose de panneaux photovoltaïques ou solaires est autorisée.

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

## **SOUS-SOLS**

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction devra être surélevé d'au moins 0.50 m par rapport au sol naturel.

## **ANNEXES**

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites soit en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal, soit à l'aide de matériaux traditionnels.

Les annexes réalisées en bois sont autorisées.



## **CLOTURES**

**L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.**

### **Les clôtures SUR RUE**

#### **Dans le secteur Ua :**

Les clôtures sur rue seront minérales. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m. Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins, soit de murets d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m surmontés d'une grille ou d'un grillage. Elles pourront être doublées d'une haie végétale.

Les murs et murets seront réalisés à l'aide :

- soit de matériaux traditionnels locaux (brique rouge, moellon, silex en soubassement...) ou de parements d'aspect identique ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...).

Dans le cas de l'utilisation de matériaux destinés à être recouvert, l'apparition de détails architecturaux sera exigée (chaînage, chaînages d'angles, soubassement...). Ils seront réalisés à l'aide de briques en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect similaire ou de silex.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites.

Les haies végétales seront composées d'essences locales. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

#### **Dans le secteur Ub1 :**

Les clôtures sur rue seront minérales et/ou végétales. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2 m et seront composées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté soit d'une grille, soit d'un grillage. Le muret pourra être doublé d'une haie végétale.
- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Les haies végétales seront composées d'essences locales. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur. Dans ce dernier cas, l'utilisation de la brique (ou de la demi-brique) en terre cuite de teinte rouge est obligatoire pour réaliser des rappels : piliers, chaînages, chapeau, soubassement, ...

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites.

**Dans le secteur Ub2 :**

Les clôtures sur rue seront minérales et/ou végétales. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2 m et seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté soit d'une grille, soit d'un grillage. Le muret pourra être doublé d'une haie végétale.
- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Dans le cas de l'utilisation de matériaux destinés à être recouvert (brique creuse, parpaing), l'apparition de détails architecturaux sera exigée (chaînage, chaînages d'angles, soubassement...). Ils seront réalisés à l'aide de briques en terre cuite de teinte rouge ou de parements d'aspect similaire ou de silex.

**Les clôtures édifiées en LIMITES SEPARATIVES**

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

En limite de fond, les clôtures seront constituées d'une haie vive composée d'essences locales et pourront être doublées ou non d'un grillage vert monté sur des potelets de la même couleur.

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton sont interdites. Elles sont tolérées en soubassement. Dans ce cas, elles ne devront pas dépasser une hauteur de 50 cm comptée à partir du sol naturel.

**ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux,

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

- pour les hôtels et restaurants,

- . 1 place de stationnement par chambre,
- . 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

- pour les constructions à usage de commerce,

Dans le secteur Ua :

Non réglementé.

Dans le reste de la zone U :

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées à l'exception des bâtiments agricoles:

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

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

## **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

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

L'utilisation d'essences locales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

## **ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Dans le secteur Ur**

Le COS est fixé à 0.14 pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en logement au titre de l'article R. 123-9-2° du Code de l'Urbanisme.

### **Dans le reste de la zone U**

Non réglementé.

## **TITRE III**

### **Dispositions applicables à la zone agricole**

# **ZONE A**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

**Caractère de la zone** : zone protégée en raison de la valeur agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone A couvre les parties Nord et Nord-Ouest du territoire communal qui correspondent au plateau agricole, les espaces situés au Nord-Est du village (lieux-dits « le Champs de Courcelle » et « La Herse »), au Sud-Est du territoire communal (lieu-dit « la Crapeaudière ») ainsi que les espaces situés à l'Ouest du hameau de Haute Rue (lieu-dit « Le Château d'Avelon »).

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Est interdit :

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

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

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

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage.
- l'extension ou la modification des bâtiments et installations à usage d'activité agricole ou d'élevage existants.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition :
  - qu'elles soient limitées à deux nouvelles habitations par exploitation, à partir de l'entrée en vigueur du PLU.
  - qu'elles soient implantées sur l'unité foncière supportant le siège d'exploitation.
- les annexes (garage, abri de jardin, bûcher, piscine, ...) aux constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole, à condition :
  - que leur surface au sol totale (en une ou plusieurs fois) n'excède pas 50 m<sup>2</sup>,
  - qu'elles soient implantées sur le terrain d'assiette de l'habitation.
- les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments existants en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...).
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

Afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de toute nouvelle construction à usage d'habitation devra être surélevé d'au moins 0.50 m par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

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

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

### **II - Voirie**

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

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

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

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

### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **III – Electricité**

Les réseaux électriques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m des emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifées en limite séparative sont autorisées.

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



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 9 m au faîtage, soit R + C.

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

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

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **GENERALITES**

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

### **ASPECT**

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

## **MATERIAUX**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Dans ce dernier cas, pour les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole, l'utilisation de la brique (ou de la demi-brique) en terre cuite de teinte rouge est obligatoire pour réaliser des rappels : piliers, chaînages, chapeau, soubassement, ...

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement d'aspect similaire.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées (bleues ardoises, marron, vertes foncées, ...)
- soit en bois traité ;
- soit en matériaux destinés à être recouverts.
- soit en matériaux traditionnels.

L'usage du béton banché ou de matériaux composés de cailloux lavés sont autorisés, uniquement en soubassement des bâtiments agricoles.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

## **TOITURES**

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Cette disposition ne concerne pas, l'extension dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la pente est inférieure.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, soit d'ardoises naturelles. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte (orangée...).

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

## **SOUS-SOLS**

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction devra être surélevé d'au moins 0.50 m par rapport au sol naturel.

## **ANNEXES**

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites soit en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal, soit à l'aide de matériaux traditionnels.

## **CLOTURES**

### **Les clôtures SUR RUE**

**Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole, ni en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.**

Les clôtures seront végétales. Elles seront composées :

- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

- soit d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire soudé, de couleur verte, monté sur des potelets en fer de même couleur.

Les haies végétales seront composées d'essences locales. Les thuyas et espèces assimilées sont interdits. La hauteur des haies sur rue devra être comprise entre 1,50 m et 2,00 m.

### **Les clôtures édifiées en LIMITES SEPARATIVES**

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton sont interdites. Elles sont tolérées en soubassement. Dans ce cas, elles ne devront pas dépasser une hauteur de 50 cm comptée à partir du sol naturel.

## **PROTECTIONS PARTICULIERES**

Les boisements identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'urbanisme. Un défrichage partiel peut être autorisé en cas de mise en œuvre d'un projet d'intérêt général ou la réalisation d'équipements d'infrastructures (sentes, fossés, voies). Dans ce cas, des plantations compensatoires devront être réalisées.

Les haies et rideaux d'arbres répertoriés au règlement graphique sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (coupes, élagage...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...)
- accès à une construction ou une installation.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les dépôts et stockages permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation d'essences locales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

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

Non réglementé.

## **TITRE IV**

# **Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)**

## **ZONE N**

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

---

**Caractère de la zone** : la zone N protège les secteurs naturels de qualité paysagère, les principaux massifs forestiers et les espaces faisant l'objet d'une reconnaissance environnementale.

La zone N comprend plusieurs secteurs:

- **un secteur Na** qui correspond à plusieurs exploitations agricoles existantes isolées, répertoriées sur le territoire. Le premier secteur se situe au Sud-Est du bourg de Blacourt, les deux autres sont localisés au Nord-Est du hameau de Haute-rue et dans le lieu-dit de La Boissière, au Sud-Est du territoire communal.

- **un secteur Nn** correspondant au Site Natura 2000 dit des « Landes et Forêts humides du Bas Bray de l'Oise », localisé au Sud du territoire communal.

- **un secteur Nl** correspondant au terrain de sport aménagé à l'arrière de la Mairie, au cœur du village.

- **deux secteurs Nc** correspondant à des zones d'exploitation de carrières autorisées **ou à autoriser** par arrêté préfectoral, au Sud du territoire communal (« Le Bois des Tailles », « **les Brays de la Haute Rue** ») et au Nord du hameau des Landrons (« Les Près du Fort »).

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

#### **Dans le secteur Nn :**

Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol.

#### **Dans le reste de la zone N :**

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

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

#### **Dans le secteur Na**

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage.
- les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...).
- l'extension des habitations existantes dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

- les bâtiments ou installations annexes, à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine...) liés aux habitations existantes.

### **Dans le secteur Nc**

L'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions qui seront fixées par l'arrêté d'autorisation.

Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation des carrières dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation.

### **Dans le secteur NI**

Les constructions et installations à usage de sport ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement (vestiaires, locaux techniques, ...).

### **Dans toute la zone N, sauf les secteurs Nc, NI et Nn**

- les abris pour animaux à condition :

- que leur surface au sol totale (en une ou plusieurs fois) n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
- qu'ils soient réalisés en matériaux de teintes foncées,
- qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum.

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.

- les bâtiments ou installations annexes, à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine...) liés à une construction existante, à condition qu'ils soient réalisés sur la propriété.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants.

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

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas ci-dessus.

Afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de toute nouvelle construction à usage d'habitation devra être surélevé d'au moins 0.50 m par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

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



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

## **II - Voirie**

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

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

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

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

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

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

## **2. Eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des berges des ruisseaux des Raques et de l'Avelon.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

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

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### Définition de la hauteur :

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

### **Dans le secteur Na**

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

En cas d'extension des autres constructions existantes, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

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

### **Dans le secteur NI**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m au faîtage.

### **Dans le reste de la zone N**

En cas d'extension des constructions existantes, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

La hauteur des annexes est limitée à 7 m au faîtage.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **GENERALITES**

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

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

### **ASPECT**

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

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

## **MATERIAUX**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement d'aspect similaire.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en matériaux utilisant des teintes foncées (bleues ardoises, marron, vertes foncées) ;
- soit en bois traité ;
- soit en matériaux destinés à être recouverts.

L'usage du béton banché ou de matériaux composés de cailloux lavés sont autorisés, uniquement en soubassement des bâtiments agricoles.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

## **SOUS-SOLS**

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction devra être surélevé d'au moins 0.50 m par rapport au sol naturel.

## **ANNEXES**

Les annexes doivent être construites soit en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal, soit à l'aide de matériaux traditionnels, soit en bois, soit à l'aide de matériaux de teinte foncée (bleue ardoise, marron, vert...).

## **CLOTURES**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU, ni aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les clôtures seront réalisées à l'aide d'une haie végétale composée d'essences locales.

Elles pourront être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton sont interdites. Elles sont tolérées en soubassement. Dans ce cas, elles ne devront pas dépasser une hauteur de 50 cm comptée à partir du sol naturel.

## **PROTECTIONS PARTICULIERES**

Les boisements identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'urbanisme. Un défrichement partiel peut être autorisé en cas de mise en œuvre d'un projet d'intérêt général ou la réalisation d'équipements d'infrastructures (sentes, fossés, voies). Dans ce cas, des plantations compensatoires devront être réalisées.

Les haies et rideaux d'arbres répertoriés au règlement graphique sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (coupes, élagage...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...)
- accès à une construction ou une installation.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et convenablement entretenus.

Les dépôts et stockages permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

L'utilisation d'essences locales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

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

Non réglementé.