

# COMMUNE DE SAINT FELIX

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 13 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme.

# 3

Le Maire,

## REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES



Etudes et conseils en Urbanisme

2, Rue Georges Chekroun - B.P.4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE  
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr



102, Rue du Bois Tison - 76 160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL  
Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr

## SOMMAIRE

<b>DEFINITIONS</b>	page 3
<b>TITRE I - Dispositions générales</b>	page 6
<b>TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE Ua	page 12
CHAPITRE 2 - ZONE Ub	page 18
CHAPITRE 3 - ZONE Ue	page 24
<b>TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU	page 30
<b>TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE A	page 36
CHAPITRE 2 - ZONE N	page 42
<b>TITRE V - Emplacements réservés</b>	page 48
<b>TITRE VI - Liste des végétaux d'essences locales</b>	page 50

## DEFINITIONS

### **ALIGNEMENT**

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

### **BATIMENTS ANNEXES**

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...*

### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme. Ainsi, un hangar agricole qui devient un bâtiment d'habitation consiste en un changement de destination. Ou encore, un entrepôt désaffecté transformé en bureaux constitue également un changement de destination.

Le changement de destination doit être précédé de formalités obligatoires : permis de construire ou déclaration préalable de travaux, selon les modalités d'exécution des travaux.

En outre, le changement de destination peut également être précédé d'autres formalités prévues par le code de la construction et de l'habitation, par exemple si le projet consiste à transformer un local d'habitation en Etablissement Recevant du Public.

Changement de destination sans modification de la façade ou des structures porteuses	Déclaration préalable de travaux
Changement de destination avec modification de la façade ou des structures porteuses	Permis de construire

### **DENT CREUSE**

Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.

### **EMPRISE AU SOL**

D'après l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **EMPRISES PUBLIQUES**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

### **EXTENSION**

Est dénommée «extension», l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci (communication avec l'existant). Les annexes jointives ne sont pas considérées comme une extension : il n'y a donc pas nécessité d'une communication interne avec la construction existante. La surélévation fait également partie des extensions.

### **FACADE DE CONSTRUCTION**

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du point médian de la construction jusqu'à l'acrotère ou à la ligne d'égout du toit.

### **LIMITES SEPARATIVES**

#### **Limites latérales :**

Limites qui séparent deux propriétés privées et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

#### **Limites de fonds de parcelles**

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

### **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer plusieurs lots destinés à être bâtis.

### **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **RETRAIT**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives s'applique en tout point du bâtiment.

### **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :**

Une servitude d'utilité publique est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

### **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

L'unité foncière est regardée comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

**VOLUMETRIE** : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la commune de SAINT FELIX.

## **ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

### **1) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :**

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U,
- le code du patrimoine,
- l'avis de la commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers,
- l'avis de l'autorité environnementale.

### **2) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :**

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier),
- la législation sur les carrières.

## **ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

### **1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.**

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 SAINT FELIX comporte TROIS zones urbaines :

- **ZONE Ua** : Zone urbaine du centre bourg, ancien de forte densité, accueillant de l'habitat, des services, des commerces, des équipements publics : tissu ancien,
- **ZONE Ub** : Zone urbaine du centre bourg, plus récent de moyenne densité, accueillant de l'habitat, des services, des commerces, des équipements publics : tissu récent,
- **ZONE Ue** : Zone correspondant aux équipements publics,

## **2) Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.**

Dans le P.L.U. de SAINT FELIX, UNE zone 1AU a été définie :

- **ZONE 1AU** : Zone de développement à vocation d'habitat.

## **3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.**

### **Les zones agricoles - ZONE A :**

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

En dehors de la zone urbaine, le P.L.U. de SAINT FELIX accueille une vaste zone agricole.

### **Les zones naturelles - ZONE N :**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le P.L.U. de SAINT FELIX comporte une zone naturelle.

Trois secteurs ont été créés :

- **le secteur Np** correspondant un secteur isolé implanté en fond de vallée accueillant un moulin, quelques habitations et le musée de la Brosserie,
- **le secteur Ns** reprenant un terrain, situé en zone urbaine, concerné par le passage de servitudes de réseaux divers à protéger.
- **le secteur Nhu** reprend les zones naturelles humides.



De plus, figurent au plan pour l'ensemble du territoire :

- les emplacements réservés,
- les espaces boisés protégés au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme,
- les haies, continuités écologiques, ripisylves protégées au titre de l'article L.151 - 23 du code de l'urbanisme,
- les chemins protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme,
- les éléments de patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

#### **ARTICLE V - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

---

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, est régie par plusieurs conditions :

- un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié,
- le P.L.U., la carte communale ou le P.P.R. ne doivent pas comporter de dispositions contraires,
- la reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques,
- la reconstruction doit respecter les proportions antérieures à sa destruction.

#### **ARTICLE VI - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (articles L.151-23, L.151-19 du code de l'urbanisme...)**

---

Les éléments de patrimoine protégés au titre de la loi paysage sont les suivants :

- le patrimoine architectural,
- les espaces boisés paysagers,
- les haies et alignement d'arbres.

Ces éléments ont été repérés comme étant constitutifs du paysage et de l'identité de SAINT FELIX. Leur suppression est donc interdite. Cependant, pour des besoins d'aménagement, de mise en valeur ou de restauration, des travaux visant à modifier ces éléments sont tolérés (abattage de quelques arbres dans un massif d'espaces boisés paysagers par exemple), sous réserve d'une déclaration de travaux et que les travaux n'aient pas pour objet de supprimer totalement les éléments protégés.

Article L.113-1 du code de l'urbanisme

*Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.*

Article L.151-19 du code de l'urbanisme

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Article L.151-23 du code de l'urbanisme

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

Les articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-26, R.111-27 du code de l'urbanisme s'imposent en plus des règles du PLU.

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

### **I - Usage des sols et destinations des constructions**

#### **Ua I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine**

I.1.1 - La zone « Ua » est une zone urbaine du centre bourg reprenant le bâti ancien de forte densité pouvant accueillir de l'habitat, des services, des commerces, des équipements publics....

I.1.2 - La zone urbaine ou « Ua » concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

#### **Ua I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Sont autorisés :

- I.2.1 - les habitations et les locaux accessoires,
- I.2.2 - les activités artisanales et commerciales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,
- I.2.3 - les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- I.2.4 - les bureaux,
- I.2.5 - l'hébergement touristique à l'exception des campings,
- I.2.6 - Les annexes devront être limitées à une seule par parcelle et ne devront pas dépasser la surface de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **Ua I.3 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- I.3.1 - les activités industrielles,
- I.3.2 - le stationnement de caravanes,
- I.3.3 - les dépôts sauvages,
- I.3.4 - les bâtiments agricoles à vocation d'élevage,
- I.3.5 - les entrepôts,
- I.3.6 - le changement de destination des annexes.
- I.3.7 - les sous-sols.

#### **Ua I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :**

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.

### **Ua II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

II.1.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, un étage plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage.

II.1.2 - La hauteur des bâtiments artisanaux ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage.

II.1.3 - La hauteur des annexes ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation principale, ni 6 mètres au faîtage.

II.1.4 - Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les futures constructions devront être implantées soit :

II.1.4.1 - à l'alignement,

II.1.4.2 - en observant un retrait minimal de 5 mètres.

II.1.5 - En cas de présence d'un mur protégé (identifié sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), la construction à réaliser devra se reculer afin de maintenir le mur et donc la continuité urbaine.

II.1.6 - Les constructions doivent :

II.1.6.1 - soit joindre une seule limite séparative,

II.1.6.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

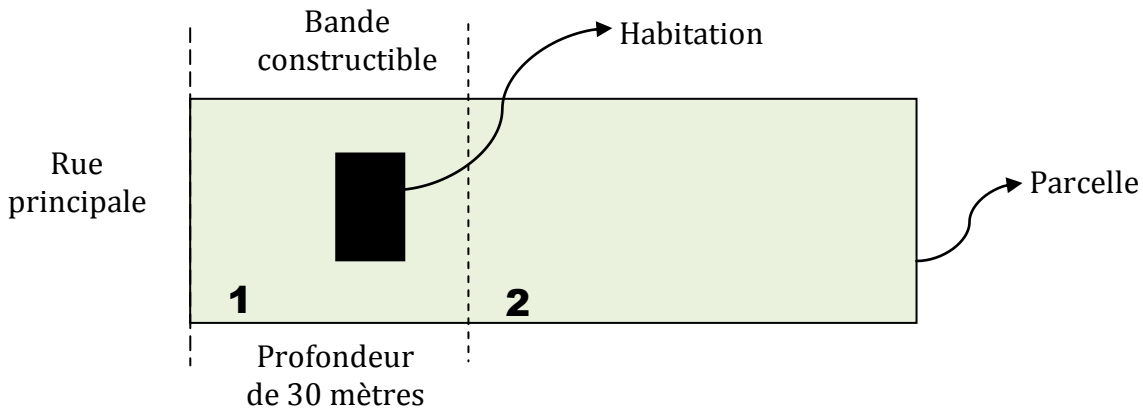
II.1.7 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.4 et II.1.6, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

II.1.8 - Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 30 mètres, à compter de l'alignement sur rue.

II.1.9 - Au-delà de cette bande de 30 mètres, seules les extensions des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées (un croquis est joint page suivante).

II.1.10 - Les extensions des habitations situées en dehors de la bande de constructibilité sont limitées à 30% d'emprise au sol.

Exemple de la bande constructible et des droits à construire :



Dans la partie 1, depuis la rue jusqu'à une profondeur de 30 mètres, seules les habitations sont autorisées. Ensuite dans la partie 2, depuis la bande constructible jusqu'au fond de la propriété foncière, seules les annexes sont autorisées.

**Ua II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

II.2.1 - Les murs de clôture et le petit patrimoine figurant au plan sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour cela :

- seuls les travaux d'entretien sont autorisés sur le petit patrimoine,
- les murs de clôture seront conservés et restaurés avec des matériaux traditionnels.

II.2.2 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

II.2.5 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

II.2.6 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades : symétrie, rythme, composition, proportion, ...

II.2.7 - Les panneaux solaires sont interdits sur les constructions anciennes et d'intérêt patrimonial afin de ne pas dénaturer l'aspect de bourg traditionnel et le patrimoine vernaculaire local, sauf pour les annexes en fond de jardin et ceux posés au sol. Ils ne devront pas être visibles ni des rues, ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

II.2.8 - L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (briques, pierres, moellons, enduits, silex, torchis, ...).

II.2.9 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

II.2.10 - Les couleurs vives sont uniquement autorisées en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

II.2.11 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.12 - Les clôtures doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales : pour cela, elles devront être perméables et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. A minima, des orifices seront créés au niveau des parties basses des murs pleins.

II.2.13 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.14 - La hauteur maximale des clôtures minérales, lisses, grillage est fixée à 2 mètres (et non 1,80 m). Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

### **Ua II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

II.3.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

II.3.2 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 20% de l'espace libre.

II.3.3 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.3.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

### **Ua II.4 - Stationnement**

II.4.1 - Pour les habitations nouvelles : deux places de stationnement devront être créées sur la parcelle et par habitation.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. L'utilisation de matériaux perméables contribuera à la gestion des eaux de surface.

II.4.3 - Les projets d'aménagements et de production de logements devront prendre toutes les dispositions pour faciliter l'accès des futures constructions aux personnes à mobilité réduite (PMR).

## **III - Equipements et réseaux**

---

### **Ua III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

III.1.5 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

### **Ua III.2 - Desserte par les réseaux**

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III.2.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.
- L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.
- Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre :
  - les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut



être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.

- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

III.2.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

### **I - Usage des sols et destinations des constructions**

#### **Ub I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine**

I.1.1 - La zone « Ub » est une zone urbaine reprenant le bâti récent de moyenne densité pouvant accueillir de l'habitat, des services, des commerces, des équipements publics...

I.1.2 - La zone urbaine ou « Ub » concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

#### **Ub I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Sont autorisés :

- I.2.1 - les habitations et les locaux accessoires,
- I.2.2 - les activités artisanales et commerciales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,
- I.2.3 - les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- I.2.4 - les bureaux,
- I.2.5 - l'hébergement touristique à l'exception des campings,
- I.2.6 - Les annexes devront être limitées à une seule par parcelle et ne devront pas dépasser la surface de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **Ub I.3 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- I.3.1 - les activités industrielles,
- I.3.2 - le stationnement de caravanes,
- I.3.3 - les dépôts sauvages,
- I.3.4 - les bâtiments agricoles à vocation d'élevage,
- I.3.5 - les entrepôts,
- I.3.6 - le changement de destination des annexes.
- I.3.7 - les sous-sols.

#### **Ub I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :**

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.

### **Ub II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

II.1.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, un étage plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage.

II.1.2 - La hauteur des bâtiments artisanaux ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage.

II.1.3 - La hauteur des annexes ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation principale, ni 6 mètres au faîtage.

II.1.4 - Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les futures constructions devront être implantées en observant un retrait minimal de 3 mètres.

II.1.5 - Les constructions d'annexes doivent être implantées en retrait de 5 mètres au minimum de l'alignement de fait.

II.1.6 - En cas de présence d'un mur protégé (identifié sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), la construction à réaliser devra se reculer afin de maintenir le mur et donc la continuité urbaine.

II.1.7 - Les constructions doivent être implantées :

II.1.7.1 - soit sur une seule limite séparative,

II.1.7.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

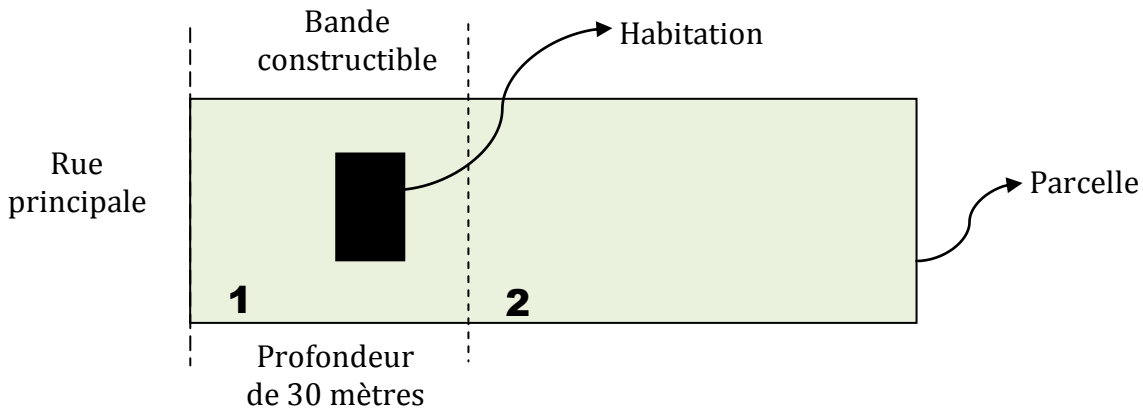
II.1.8 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.4, II.1.5 et II.1.7, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

II.1.9 - Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 30 mètres, à compter de l'alignement sur rue.

II.1.10 - Au-delà de cette bande de 30 mètres, seules les extensions des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées (un croquis est joint page suivante).

II.1.11 - Les extensions des habitations situées en dehors de la bande de constructibilité sont limitées à 30% d'emprise au sol.

Exemple de la bande constructible et des droits à construire :



Dans la partie 1, depuis la rue jusqu'à une profondeur de 30 mètres, seules les habitations sont autorisées. Ensuite dans la partie 2, depuis la bande constructible jusqu'au fond de la propriété foncière, seules les annexes sont autorisées.

**Ub II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

II.2.1 - Les murs de clôture et le petit patrimoine figurant au plan sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour cela :

- seuls les travaux d'entretien sont autorisés sur le petit patrimoine,
- les murs de clôture seront conservés et restaurés avec des matériaux traditionnels.

II.2.2 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

II.2.5 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

II.2.6 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades (symétrie, rythme et composition).

II.2.7 - Les panneaux solaires sont interdits sur les constructions anciennes et d'intérêt patrimonial afin de ne pas dénaturer l'aspect de bourg traditionnel et le patrimoine vernaculaire local, sauf pour les annexes en fond de jardin et ceux posés au sol. Ils ne devront pas être visibles ni des rues, ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

II.2.8 - Pour les constructions plus récentes, les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

II.2.9 - L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (briques, pierres, moellons, enduits, silex, torchis, ...).

II.2.10 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

II.2.11 - Les couleurs vives sont uniquement autorisées en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

II.2.12 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.13 - Les clôtures doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales : pour cela, elles devront être perméables et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. A minima, des orifices seront créés au niveau des parties basses des murs pleins.

II.2.14 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.15 - La hauteur maximale des clôtures minérales, lisses, grillage est fixée à 2m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

### **Ub II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

II.3.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

II.3.2 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 30% de l'espace libre.

II.3.3 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.3.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

II.3.5 - Une bande inconstructible de 30 mètres est à respecter en limite avec les espaces boisés classés, identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

### **Ub II.4 - Stationnement**

II.4.1 - Pour les habitations nouvelles : deux places de stationnement devront être créées sur la parcelle et par habitation.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. L'utilisation de matériaux perméables contribuera à la gestion des eaux de surface.

II.4.3 - Les projets d'aménagements et de production de logements devront prendre toutes les dispositions pour faciliter l'accès des futures constructions aux personnes à mobilité réduite (PMR).

### **III - Equipements et réseaux**

---

#### **Ub III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

III.1.5 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

#### **Ub III.2 - Desserte par les réseaux**

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III.2.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.
- L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.
- Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre :
  - les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut

être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.

- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

#### III.2.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

### **I - Usage des sols et destinations des constructions**

---

#### **Ue I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine**

I.1.1 - La zone « Ue » est une zone urbaine du centre bourg accueillant les équipements publics.

I.1.2 - La zone urbaine ou « Ue » concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

#### **Ue I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Sont autorisés :

I.2.1 - les équipements d'intérêt collectif et services publics,

I.2.2 - le changement de destination,

I.2.3 - les sous-sols.

#### **Ue I.3 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées dans l'article précédent I.2.

#### **Ue I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.



## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :**

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.

### **Ue II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

II.1.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, un étage plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage.

II.1.2 - Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les futures constructions devront être implantées soit :

II.1.2.1 - à l'alignement,

II.1.2.2 - en observant un retrait maximal de 5 mètres.

II.1.3 - En cas de présence d'un mur protégé (identifié sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), la construction à réaliser devra se reculer afin de maintenir le mur et donc la continuité urbaine.

II.1.4 - Les constructions doivent être implantées :

II.1.4.1 - soit sur une seule limite séparative,

II.1.4.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

II.1.5 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.2 et II.1.4, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **Ue II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

II.2.1 - Les murs de clôture figurant au plan sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour cela :

- seuls les travaux d'entretien sont autorisés sur le petit patrimoine,

II.2.2 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

II.2.5 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

II.2.6 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

II.2.7 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

II.2.8 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les constructions anciennes composées de pierres et briques.

II.2.9 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine : datation....

II.2.10 - Les couleurs vives sont uniquement autorisées en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

II.2.11 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.12 - Les clôtures doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales : pour cela, elles devront être perméables et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. A minima, des orifices seront créés au niveau des parties basses des murs pleins.

II.2.13 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.14 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

### **Ue II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

II.3.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

II.3.2 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 20% de l'espace libre.

II.3.3 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

### **Ue II.4 - Stationnement**

II.4.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. L'utilisation de matériaux perméables contribuera à la gestion des eaux de surface.

## **III - Equipements et réseaux**

---

### **Ue III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

### **Ue III.2 - Desserte par les réseaux**

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III.2.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.
- L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.
- Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre :
  - les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.
  - des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

III.2.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### **I - Usage des sols et destinations des constructions**

---

#### **1AU I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine**

I.1.1 - La zone « 1AU » est une zone d'urbanisation future, à court terme, à vocation principale d'habitat, compatible avec un aménagement cohérent d'ensemble de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

I.1.2 - La zone à urbaniser ou « 1AU » concerne les secteurs non urbanisés et les secteurs où les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

I.1.3 - Des orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter (cf. pièce n°5 du PLU).

#### **1AU I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Sont autorisés :

- I.2.1 - les habitations et les locaux accessoires,
- I.2.2 - les équipements d'intérêt collectif et services publics, ...
- I.2.3 - les annexes devront être limitées à une seule par parcelle et ne devront pas dépasser la surface de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **1AU I.3 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- I.3.1 - les activités industrielles,
- I.3.2 - les bâtiments agricoles,
- I.3.3 - le stationnement de caravanes,
- I.3.4 - les dépôts sauvages, ...
- I.3.5 - le changement de destination des annexes.
- I.3.6 - les sous-sols.

#### **1AU I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :**

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.

### **1AU II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

II.1.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, un étage plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage.

II.1.2 - La hauteur des bâtiments artisanaux ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage.

II.1.3 - La hauteur des annexes ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation principale, ni 6 mètres au faîtage.

II.1.4 - Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les futures constructions devront être implantées en observant un retrait minimal de 3 mètres.

II.1.5 - Les constructions d'annexes doivent être implantées en retrait de 5 mètres au minimum de l'alignement de fait.

II.1.6 - Les constructions doivent être implantées :

II.1.7.1 - soit en limite séparative,

II.1.7.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

### **1AU II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

II.2.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.3 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

II.2.4 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

II.2.5 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

II.2.6 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

II.2.7 - Les couleurs vives sont uniquement autorisées en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

II.2.8 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.9 - Les clôtures doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales : pour cela, elles devront être perméables et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. A minima, des orifices seront créés au niveau des parties basses des murs pleins.

II.2.10 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.11 - La hauteur maximale des clôtures minérales, lisses, grillage est fixée à 1,80 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

### **1AU II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

II.3.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

II.3.2 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 40% de l'espace libre.

II.3.3 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.3.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

### **1AU II.4 - Stationnement**

II.4.1 - Pour les habitations nouvelles : deux places de stationnement devront être créées sur la parcelle et par habitation.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. L'utilisation de matériaux perméables contribuera à la gestion des eaux de surface.

II.4.3 - Les projets d'aménagements et de production de logements devront prendre toutes les dispositions pour faciliter l'accès des futures constructions aux personnes à mobilité réduite (PMR).



## **III - Equipements et réseaux**

---

### **1AU III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

III.1.5 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

### **1AU III.2 - Desserte par les réseaux**

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III.2.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.
- L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.
- Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre :
  - les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut

être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.

- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

#### III.2.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### **I - Usage des sols et destinations des constructions**

---

#### **A I.1 - Délimitation et réglementation de la zone agricole**

I.1.1 - La zone « A » est une zone agricole qui reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

I.1.2 - La zone agricole ou « A » concerne les secteurs non urbanisés à vocation agricole ainsi que les constructions isolées au hameau du FAY SOUS BOIS.

#### **A I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

I.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

I.2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole, ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à l'activité agricole.

I.2.3 - Les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,

I.2.4 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

I.2.5 - Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

I.2.6 - Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet :

I.2.6.1 - d'une extension mesurée, de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol),

I.2.6.2 - de la construction d'annexes dans une bande de 20 mètres autour du bâtiment principal,

I.2.6.3 - d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension,

I.2.6.4 - le changement de destination,

I.2.6.5 - les annexes seront limitées à une par parcelle et ne devront pas dépasser la surface de 40 m<sup>2</sup>.

### **A I.3 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

I.3.1 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article précédent I.2.

I.3.2 - Dans les axes de ruissellement et secteurs d'expansion des ruissellements, identifiés sur les plans de zonage à travers une trame au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme, toute construction ou installation est interdite.

I.3.3 - Les sous-sols.

### **A I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :**

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.

### **A II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

II.1.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, un étage plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage.

II.1.2 - La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage. Le dépassement ponctuel de cette hauteur maximale de 15 mètres est autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (élévateur, silo, ...).

II.1.3 - Les futures constructions devront être implantées en observant un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement.

II.1.4 - En cas de présence d'un mur protégé (identifié sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), la construction à réaliser devra se reculer afin de maintenir le mur et donc la continuité urbaine.

II.1.5 - Les constructions devront préserver l'ensoleillement de la parcelle voisine.

## **A II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Pour l'habitation :

II.2.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.3 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

II.2.4 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

II.2.5 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

II.2.6 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

II.2.7 - Les couleurs vives sont uniquement autorisées en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

II.2.8 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles sont obligatoires lorsque la construction principale est implantée en retrait de l'alignement.

II.2.9 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.10 - Les clôtures doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales : pour cela, elles devront être perméables et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. A minima, des orifices seront créés au niveau des parties basses des murs pleins.

II.2.11 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

### Pour le bâtiment agricole :

II.2.12 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain naturel sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

II.2.13 - Les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

II.2.14 - Les matériaux de couverture seront mâtes et de couleur sombre. Le zinc est autorisé.

II.2.15 - Les façades des bâtiments agricoles seront :

- soit en clins bois
- soit en bardage métallique,
- soit en filets brise-vent,
- soit en maçonneries enduites,
- soit en panneaux de béton préfabriqués à l'aspect caillou lavé.

II.2.16 - L'emploi de tous matériaux brillants et de récupération est interdit.

II.2.17 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les constructions anciennes composées de pierres et briques.

### **A II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

II.3.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

II.3.2 - Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

II.3.3 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.3.4 - Une bande inconstructible de 30 mètres est à respecter en limite avec les espaces boisés classés, identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

### **A II.4 - Stationnement**

II.4.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. L'utilisation de matériaux perméables contribuera à la gestion des eaux de surface.

## **III - Equipements et réseaux**

---

### **A III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

III.1.5 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

## **A III.2 - Desserte par les réseaux**

### III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine :

- Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- A défaut de branchement au réseau d'adduction d'eau potable, un raccordement à un puits ou forage est possible.

### III.2.2 - Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation, le nécessitant, doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.
- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en œuvre d'une filière d'assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

### III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.
- L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.
- Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre :
  - les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.



- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

III.2.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**Les règles suivantes sont données sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Thérain aval, édictées en annexe de ce règlement écrit ainsi que dans les servitudes d'utilité publique.**

### **I - Usage des sols et destinations des constructions**

#### **N I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine**

I.1.1 - La zone « N » est une zone naturelle et forestière correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

I.1.2 - Le secteur Nhu reprend les zones naturelles humides.

I.1.3 - Le secteur Np correspond à un secteur isolé implanté en fond de vallée accueillant un moulin, quelques habitations et le musée de la Brosserie.

I.1.4 - Le secteur Ns reprend un terrain, situé en zone urbaine, concerné par le passage de servitudes de réseaux divers à protéger.

#### **N I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

I.2.1 - Dans la zone N, seuls sont autorisés : les équipements d'intérêt collectif et services publics.

I.2.2 - Dans le secteur Np, sont autorisés pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent PLU, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, et sous réserve de ne pas augmenter notablement la population exposée,
- les changements d'affectation des biens et constructions implantés antérieurement à l'approbation du PPRI sous les conditions suivantes :
  - pas d'augmentation de l'emprise au sol,
  - pas de création de surfaces habitables,
  - pas d'augmentation notable de la population exposée,
  - pas de création d'installations classées nouvelles,
  - pas d'aggravation du risque d'inondation,
  - pas d'augmentation des risques de nuisances ou de pollution.

I.2.3 - Dans la zone Nhu, seules sont autorisées : les aménagements voués à une gestion écologique des milieux humides portés notamment par le SIVT.

**N I.3 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

I.3.1 - Dans la zone N, sont interdits les sous-sols.

I.3.2 - Dans la zone N et secteurs Np et Ns, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article précédent I.2.

I.3.3 - Dans le secteur Nhu, sont interdites :

- toutes modifications de l'état des sols (excavations, remblais, dépôts de toute nature) incompatible avec l'objectif de préservation et restauration des milieux humides ou sans rapport avec l'aménagement de la rivière et des milieux naturels.
- toutes les constructions et installations à l'exception de celles visées à l'article I.2.3.

I.3.4 - Dans les axes de ruissellement et secteurs d'expansion des ruissellements, identifiés sur les plans de zonage à travers une trame au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme, toute construction ou installation est interdite.

**N I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :**

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.

### **N II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

II.1.1 - Les constructions à réaliser doivent respecter le gabarit des bâtiments déjà existants.

II.1.2 - Pour les habitations existantes situées en zone N, la hauteur des constructions autorisées dans l'article I.2.2 ne devra pas dépasser le gabarit existant.

II.1.3 - Les futures constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 5 mètres des limites séparatives.

II.1.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article II.1.3, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

II.1.5 - Pour les habitations existantes, les constructions autorisées dans l'article I.2.2 peuvent être jointives ou espacées de 3 mètres minimum.

### **N II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

II.2.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local ou d'un enduit.

II.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

II.2.3 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

II.2.4 - Les panneaux solaires sont interdits sur les constructions anciennes et d'intérêt patrimonial afin de ne pas dénaturer l'aspect de bourg traditionnel et le patrimoine vernaculaire local, sauf pour les annexes en fond de jardin et ceux posés au sol. Ils ne devront pas être visibles ni des rues, ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant.

II.2.5 - Les couleurs vives sont uniquement autorisées en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

II.2.6 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.7 - Les clôtures doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales : pour cela, elles devront être perméables et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole. A minima, des orifices seront créés au niveau des parties basses des murs pleins.

II.2.8 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

II.2.9 - L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (briques, pierres, moellons, enduits, silex, torchis, ...).

### **N II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

II.3.1 - Les alignements d'arbres, haies figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

II.3.2 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.3.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 80% de l'espace libre.

II.3.4 - Une bande inconstructible de 30 mètres est à respecter en limite avec les espaces boisés classés identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

### **N II.4 - Stationnement**

II.4.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. L'utilisation de matériaux perméables contribuera à la gestion des eaux de surface.

## **III - Equipements et réseaux**

---

### **N III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

III.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

III.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

III.1.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

III.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

## **N III.2 - Desserte par les réseaux**

III.2.1- Eau destinée à la consommation humaine : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III.2.2 - Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation, le nécessitant, doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.
- A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en œuvre d'une filière d'assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.
- L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.
- Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre :
  - les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 10 places doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.
  - des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

III.2.4 - Electricité, téléphone :

- Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.
- Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

# TITRE V

## EMPLACEMENTS RESERVES



L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

Le propriétaire d'un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 3 emplacements réservés :

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Références de la parcelle	Surface en m <sup>2</sup>
1 - Extension des équipements publics	Commune	8, 9, 10 et 741	5 100
2 - Création d'un parking	Commune	ZB 23 et C1 n° 24	600
3 - Création d'une liaison piétonne	Commune	ZD 28 et C1 n°936 et 951	900
	<b>TOTAL</b>		<b>6 600 m<sup>2</sup></b>

Les emplacements réservés sont repris sur le plan de zonage (cf. pièce 4).

# TITRE VI

## LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES

## ARBRES

Nom latin	Nom français
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Alnus cordata</i>	Aulne de Corse
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles

**ARBUSTES ET ARBRISSEAUX**

<b>Nom Latin</b>	<b>Nom français</b>
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Coudrier
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaine
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte Lucie
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Rhamnus catharticus</i>	Nerprun purgatif
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Salix elaeagnos</i>	Saule drapé
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier

**ELABORATION DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME**

**APPROBATION**

**Protections particulières**

**3**

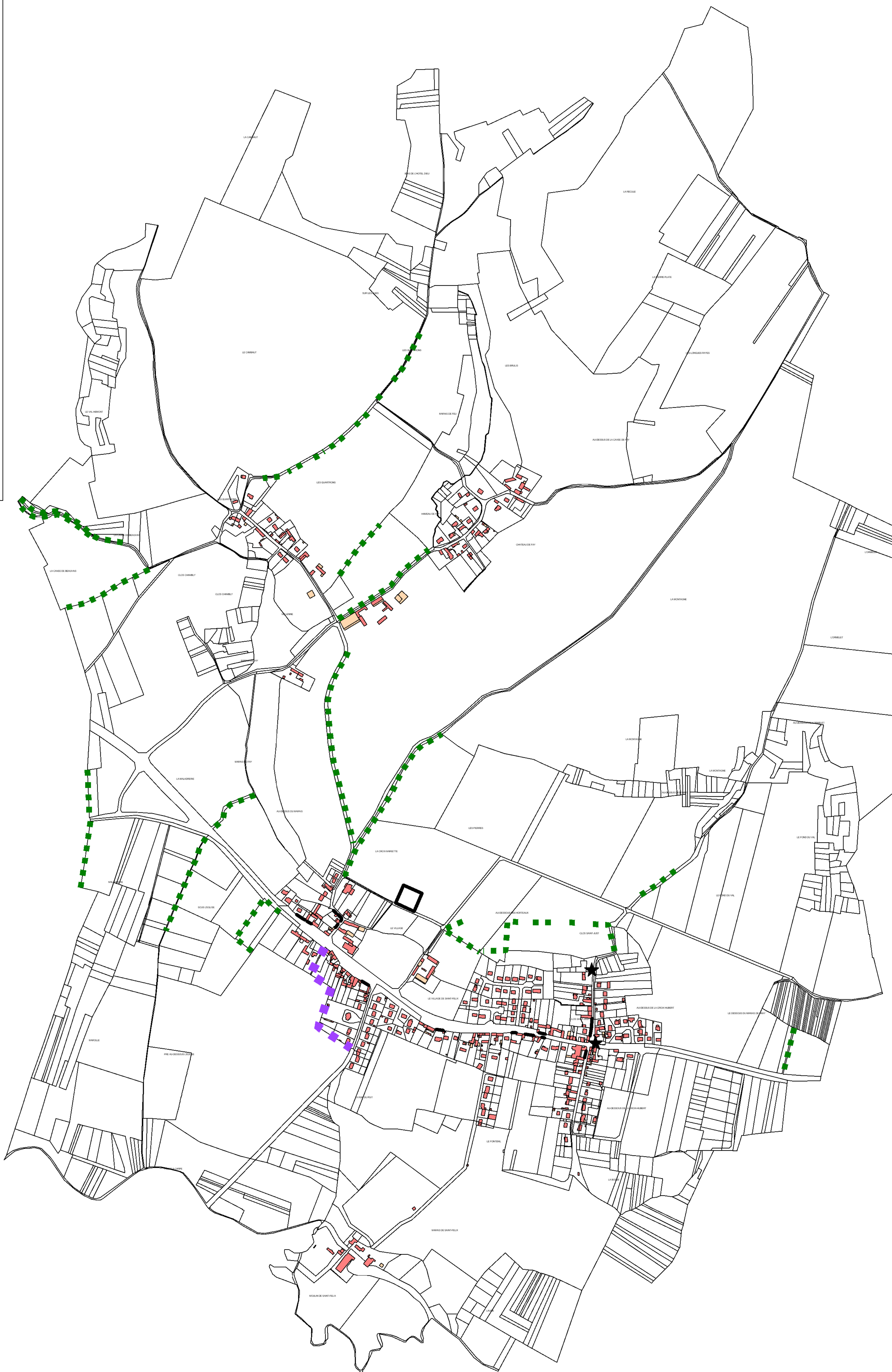
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 13 Février 2020 approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

Echelle 1/5 000ème



SARL Espac'urba  
Etudes et conseils en urbanisme  
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76340 Blangy sur Bresle  
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr



- Protection des murs de clôture au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Protection des chemins au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme
- - - Protection des haies et des alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



# COMMUNE DE SAINT FELIX

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

#### PROTECTIONS PARTICULIERES

# 3

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 13 Février 2020 approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

Echelle 1/2 000ème



SARL Espac'urba  
Etudes et conseils en urbanisme  
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76340 Blangy sur Bresle  
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

- Protection des murs de clôture au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Protection des chemins au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme
- Protection des haies et des alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

