



BEAUMONT-LE-ROGER

Plan Local d'Urbanisme PLU

Document 3a :

Règlement écrit

Prescrit le : 24/11/2014

Arrêt : 25/06/2019

Enquête publique : du 13/12/2019 au 15/01/2020

Approbation : 05/03/2020

BEAUMONT-LE-ROGER



Sommaire

Préambule.....	6
1 Introduction	6
Dispositions générales	8
1 Article 1 – Champ d’application territoriale du PLU	8
2 Article 2 – portée du règlement à l’égard d’autres législations.....	8
2.1 Règlement National d’Urbanisme (RNU)	8
2.2 Autres législations.....	9
2.3 Réglementation relative aux vestiges archéologiques	9
3 Article 3 – division du territoire en zones	9
3.1 Les zones urbaines (U).....	9
3.2 La zone à urbaniser (AU)	9
3.3 La zone agricole (A)	10
3.4 La zone naturelle (N)	10
4 Article 4 – adaptations mineures	10
5 Article 5 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager	10
5.1 Protection du cadre bâti	10
5.2 Protection du cadre naturel	10
6 Article 6 – Dispositions générales applicables à certains travaux	11
6.1 Permis de démolir	11
6.2 Edification des clôtures	11
6.3 Reconstruction d’un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans..	12
6.4 Travaux sur bâti existant.....	12
6.5 Adaptations mineures.....	12
7 Article 7 – Dispositions relatives au métabolisme urbain.....	12

8 Article 8 – Prise en compte des risques et nuisances qui s’appliquent sur le territoire.....	13
8.1 Le risque de cavités.....	13
8.2 La doctrine de l’État suivant les périmètres de protection	13
8.3 La levée des risques et les périmètres de protection.....	13
8.4 La gestion de l’existant dans les secteurs de risques naturels	13
8.5 La gestion du risque en cas de découverte d’un nouvel indice.....	14
8.6 Le risque d’inondation.....	14
8.7 Le risque de retrait-gonflement des argiles	15
8.8 Les risques et nuisances liés aux infrastructures routières et ferroviaires ...	15
9 Article 9 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l’urbanisation	16
9.1 Les emplacements réservés	16
9.2 Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP).....	16
9.3 Les orientations d’aménagement d’ensemble.....	16
9.4 Le Droit de Prémption Urbain (DPU)	16
Zone urbaine (U)	19
1 Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité	19
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	19
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	23
2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	25
2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	25
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	28
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	31
3 Equipements, réseaux	33
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	33
3.2 Desserte par les réseaux.....	34



Zone à urbaniser (AU)35

1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	35
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	35
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	37
2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
2.1 Volumétrie et implantation des constructions	38
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	42
3 Equipements, réseaux.....	44
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	44
3.2 Desserte par les réseaux.....	45

Zone Agricole (A)47

1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	47
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	47
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	49
2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
2.1 Volumétrie et implantation des constructions	51
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	53
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	55
3 Equipements, réseaux.....	57
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	57
3.2 Desserte par les réseaux.....	58

Zone Naturelle (N)61

1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	61
1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites.....	61
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	64
2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	65
2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	65
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	66
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	70
3 Equipements, réseaux.....	71
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	71
3.2 Desserte par les réseaux.....	72

ANNEXES.....74

1 Annexes 1.....	74
2 Annexe 2 : Liste des essences locales préconisées (Source CAUE).....	82
3 Annexe 3 : Les éléments remarquables du paysage	83
3.1 Dispositions générales	83
3.2 Règles générales applicables à tous les éléments identifiés	83
3.3 Élément n°1 : Ensemble bâti de la place Carnot et de la place de Clercq	85
3.4 Élément n°2 : L'Hôtel de Ville.....	86
3.5 Élément n°3 : le Catalpa du Parc Chantereine.....	87
3.6 Élément n°4 : l'ancienne église des Vieilles.....	88
3.7 Élément n°5 : le quartier de la Monnaie	89
3.8 Élément n°6 : le Château.....	90
3.9 Élément n°7 : Maison du 32 rue Jules Prior	91
3.10 Élément n°8 : Maison du 39 rue Jules Prior	92
3.11 Élément n°9 : Maison du 6 rue du Château	93
3.12 Élément n°10 : Maison Rue Pothin et de Bernay	94
3.13 Élément n°11 : La Gare.....	95
3.14 Élément n°12 : L'Hostellerie du Lion d'Or.....	96



3.15	Élément n°13 : l'école-collège Saint-Georges	97
3.16	Élément n°14 : le patrimoine industriel au Pont aux chèvres	98
3.17	Élément n°15 : Alignements d'arbres.....	99
3.18	Élément n°16 : mares	100



Préambule

1 Introduction

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Beaumont le Roger organise un droit à bâtir sur 4 zones :

- La zone U (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, à caractère ancien, peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

La zone Urbaine comprend 5 secteurs :

- ✓ Up pour l'espace du centre bourg ;
 - ✓ Ub pour l'espace résidentiel à dominante pavillonnaire ;
 - ✓ Uc pour un espace de grande sensibilité archéologique ;
 - ✓ Ud pour une partie du quartier de la Croix Maître Renault ;
 - ✓ Uz pour l'espace dédié aux activités économiques.
-
- La zone AU (à urbaniser) est non équipée et est destinée à court ou moyen terme à devenir une zone d'habitat et pour lequel des aménagements seront nécessaires au préalable.

La zone AU comprend deux sous-secteurs :

- ✓ AUa pour le quartier de Saint-Laurent et les anciennes bruyères du Bourg Dessus ;
- ✓ AUc pour un site aux sensibilités archéologiques fortes.

- La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur :

- ✓ Ap protégeant les valeurs paysagères de certains espaces agricoles.

- La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend trois sous-secteurs :

- ✓ Nh correspondant aux hameaux constitués ;
- ✓ Nl correspondant à un espace dédié aux équipements et aux loisirs et d'un sous-secteur ;
- ✓ Np protégeant les valeurs paysagères de certains sites naturels.





Dispositions générales

1 Article 1 – Champ d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

2 Article 2 – portée du règlement à l'égard d'autres législations

2.1 Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- **Article R.111-2** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa

situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».



- **Article R.111-4** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **Article R.111-26** : « 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 ».
- **Article R.111-27** : « 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 ».
- **Article L.111-1-6** : Les dispositions de l'article L.111-1-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couverte par le PLU : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et



d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ». Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- ✓ Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ✓ Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ✓ Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- ✓ Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2.2 Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Les arrêtés préfectoraux du 03/01/2002 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

2.3 Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.

- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

3 Article 3 – division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones.

3.1 Les zones urbaines (U)

- Les zones Ua, Ub et Uc concernent les secteurs résidentiels structurés. Elles ont vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties.
- La zone Ud pour une partie du quartier de la Croix Maître Renault a vocation à ouvrir le champ des possibles pour le renouvellement urbain de cet espace ;
- La zone Uz concerne le secteur dédié aux activités économiques.

3.2 La zone à urbaniser (AU)

- La zone AUa comprend 3 secteurs géographiques, elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles.
- La zone AUc correspond à un secteur aux sensibilités archéologiques importantes.



3.3 La zone agricole (A)

- La zone A stricte correspond aux espaces dédiés aux pratiques agraires et a pour objectif de protéger l'activité agricole et permettre son développement.

3.4 La zone naturelle (N)

- La zone N stricte correspond aux espaces à protéger pour leurs caractéristiques naturelles et paysagères et pour le maintien des continuités écologiques.
- La zone Nh concerne les hameaux situés au sein des espaces naturels.
- La zones NI concerne un secteur dédié aux loisirs.

4 Article 4 – adaptations mineures

- Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

5 Article 5 – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager

5.1 Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation architecturale.
- En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale est interdite.
- Respecter les prescriptions définies dans les fiches descriptives de l'annexe 3 du présent règlement.

5.2 Protection du cadre naturel

Les éléments paysagers constitutifs du cadre naturel de Beaumont le Roger se répartissent en plusieurs catégories repérées au règlement graphique :

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.



- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Plantations d'alignement à conserver ou à créer repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les plantations d'arbres formant alignement, notamment le long des voiries, sont à conserver, à planter ou à restaurer.
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.
- Un périmètre suffisant (15m minimum) doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres.
- Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet végétal afin de ne pas rompre l'alignement.

Essences végétales

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

Secteurs humides

Toute modification ou diminution des secteurs humides fera l'objet d'une compensation. L'inventaire des secteurs humides n'est pas exhaustif et n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du terrain répond aux

critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Au sein de ces zones humides les affouillements, drainage et assèchements et exhaussements sont interdits.

Gestion des eaux pluviales

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

6 Article 6 – Dispositions générales applicables à certains travaux

6.1 Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

6.2 Edification des clôtures



Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

6.3 Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

6.4 Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

6.5 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaumont le Roger ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à

l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

7 Article 7 – Dispositions relatives au métabolisme urbain

Le métabolisme urbain gère les échanges entre la nature et l'espace urbain. Il concerne des matières vivantes ou inertes, des produits, des énergies. Ces flux répondent à des attentes, mais induisent aussi des déchets et des pollutions. Les moins maîtrisés de ces effets concernent les gaz à effet de serre qui participent directement au changement climatique. Le contrôle du métabolisme cherche à créer un équilibre capable de reproduire des conditions acceptables pour les générations futures proches. Sur ce sujet le PLU se doit de prendre en compte à son niveau les différentes politiques et directives nationales et européennes en vigueur. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- La gestion économe du territoire,
- La construction de bâtiments économes en énergie,
- La gestion de l'environnement sonore,
- L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- La relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- La reconstitution des solidarités urbaines et le développement de la vie de quartier,
- Le droit à un travail de qualité,



- Le renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux.

Les enjeux environnementaux ne font pas l'objet d'un article spécifique, mais sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire. Ils concernent aussi bien la cohabitation des activités humaines avec la nature que l'équité sociale.

8 Article 8 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire

Les risques et nuisances cités ci-après font soit l'objet d'un renvoi à une annexe au PLU, soit d'un renvoi à une réglementation locale ou nationale du risque.

La commune de Beaumont le Roger est concernée par :

- Un risque de mouvement de terrain, notamment par effondrement de cavités souterraines ;
- Un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, débordement de la Risle et de la Bave et remontée de nappes ;
- Un risque de retrait et de gonflement des argiles ;
- Un risque de transport de matières dangereuses et d'exposition au bruit lié à la RD133 et la voie ferrée.

8.1 Le risque de cavités

Les dispositions applicables sont issues du Recensement des indices de cavités souterraines en annexe du présent PLU.

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines non localisées, il est recommandé de réaliser une étude

géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Avant tout aménagement, qui pourrait être concerné par les périmètres de protections des cavités, il sera nécessaire de lever les indices et les risques par des mesures adaptées.

Le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol : notamment par la réalisation d'études et de sondages de grandes profondeurs. Il devra faire exécuter tous les travaux confortatifs pour la réalisation des opérations envisagées.

8.2 La doctrine de l'État suivant les périmètres de protection

Les périmètres de protection varient suivant l'indice découvert. En effet, autour des indices de cavités souterraines, des périmètres de protection sont instaurés en fonction de la nature des indices.

Dans certains cas, lorsque des indices n'ont pu être localisés précisément, des parcelles napoléoniennes font référence du risque. C'est alors toute la parcelle qui fait l'objet d'une attention particulière.

8.3 La levée des risques et les périmètres de protection

Ces différents périmètres entraînent l'inconstructibilité des zones. Par contre, en cas d'études de sol (sondages, décapages, ou toutes autres techniques) et finalement rebouchage quand l'indice a été retrouvé, le terrain devient constructible.

8.4 La gestion de l'existant dans les secteurs de risques naturels

Toutefois, dans les espaces concernés par des périmètres de protection, le règlement autorise :



- Les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- Les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- Les voiries ou ouvrages techniques.
- Seules les extensions mesurées sont autorisées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- Les changements de destinations sont interdits ;
- L'exutoire des eaux pluviales et usées doit être réalisé en dehors du périmètre de risque.

8.5 La gestion du risque en cas de découverte d'un nouvel indice

Il est possible que de nouveaux indices soient découverts après l'approbation du plan local d'urbanisme. Dans ce cas, l'article L.563-6 II du Code de l'environnement fait obligation au maire de communiquer sans délai, au représentant de l'État dans le département et au président du conseil général les éléments dont il dispose à ce sujet. Tous les actes d'urbanisme sont alors instruits sur la base de ces nouveaux éléments et il sera opposé un refus en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme si la construction projetée est "de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique". Concrètement, le périmètre de

protection habituel (rayon de 60 m en cas de suspicion de marnière) sera inconstructible. Parallèlement, le plan local d'urbanisme ne pourra le prendre en compte que lors de sa prochaine révision (pas de mise à jour possible). Il est donc important de rappeler que le recensement qui est intégré dans le plan local d'urbanisme fait état de la connaissance du risque au moment de l'approbation du PLU, cette connaissance étant susceptible d'évoluer alors que le document reste figé jusqu'à une prochaine révision. En tout état de cause, c'est bien la connaissance du risque actualisée qui sera prise en compte pour les autorisations d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

8.6 Le risque d'inondation

Le risque d'inondation par débordement de la Risle

Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de Beaumont-le-Roger approuvé le 7 juillet 2000 devra respecter les règles édictées par ce plan.

Le risque d'inondation par remontée de nappes

Dans les secteurs soumis à un risque moyen à fort et en secteurs de nappes affleurantes, les sous-sols et constructions en excavation du sol seront interdits afin d'éviter l'exposition des biens et personnes aux inondations.

Le risque d'inondation par ruissellement

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.



Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiriaux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être prescrite.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de ces derniers et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance minimale de 5m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

La collectivité se réserve le droit d'interdire et de demander des préconisations plus importantes, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Les axes de ruissellement des eaux pluviales, ainsi que leurs périmètres de précaution (5m pour les axes secondaires et 10m pour les axes principaux de part et d'autre de l'axe) sont reportés au règlement graphique

8.7 Le risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones à risques de rétractation ou gonflement des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions.

8.8 Les risques et nuisances liés aux infrastructures routières et ferroviaires

Les constructions neuves devront prendre en compte ces nuisances et prévoir le recul nécessaire aux axes concernés pour garantir la sécurité et la santé des personnes. Dans les secteurs inclus dans les zones de bruit des infrastructures, des règles d'isolation acoustique des bâtiments neufs sont imposées.



9 Article 9 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

9.1 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - ✓ conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - ✓ mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire

de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé.

9.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées figurent aux documents graphiques.

9.3 Les orientations d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaire.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les lotissements,
- Les ZAC,
- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- Les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

9.4 Le Droit de Prémption Urbain (DPU)

Les périmètres concernés par un Droit de Prémption Urbain simple ou renforcé sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de prémption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à



l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.





Zone urbaine (U)

La vocation de la zone U (urbaine) est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, à caractère ancien, peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

La zone Urbaine comprend 5 secteurs :

- Up pour l'espace du centre bourg ;
- Ub pour l'espace résidentiel à dominante pavillonnaire ;
- Uc pour un espace de grande sensibilité archéologique ;
- Ud pour une partie du quartier de la Croix Maître Renault ;
- Uz pour l'espace dédié aux activités économiques.

1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées à travers le tableau suivant.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Up			ZONE Ub		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement	X			X		
	Hébergement	X			X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X			X	
	Restauration	X				X	
	Commerce de gros			X		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X			X		
	Cinéma	X					X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			X		
	Salles d'art et de spectacles	X				X	
	Equipements sportifs		X			X	
	Autres équipements recevant du public			X		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt		X			X	
	Bureau	X			X		
	Centre de congrès et d'exposition			X			X



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE U _c			ZONE U _d		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement	X			X		
	Hébergement	X			X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X			X	
	Restauration			X		X	
	Commerce de gros			X		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X			X		
	Cinéma			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			X		
	Salles d'art et de spectacles		X			X	
	Equipements sportifs		X			X	
	Autres équipements recevant du public		X			X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X		X	
	Entrepôt		X			X	
	Bureau	X			X		
	Centre de congrès et d'exposition			X			X



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Uz		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X



1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales :

➔ Pour l'ensemble de la zone urbaine

- Toute activité pouvant générer des nuisances importantes dans un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement pourra être interdite.
- En zones Up, Ub et Uc, l'extension d'une construction existante est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.
- En zones Up, Ub, Ud et Uc, la création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 50 m² de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU.
- En zones Up, Ub et Uc, les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous conditions que la surface de plancher du bâtiment ne dépasse pas 200 m² et que la hauteur en tout point du bâtiment ne dépasse pas 11 mètres.
- En zones Ub et Up les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux berges. En zone Uz, les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 15 mètres minimum par rapport aux berges.

- En zone Ud, l'activité industrielle est autorisée sous-condition de ne pas augmenter la surface de plancher actuelle dédiée à l'activité industrielle à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination des commerces est interdit pour les constructions repérées par un linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des commerces existants à la date d'approbation du PLU.
- Sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.
- Respecter les prescriptions définies dans les fiches descriptives de l'annexe 3 du présent règlement.

➔ Règles spécifiques à certains secteurs :

- Pour les secteurs concernés par un risque naturel, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les prescriptions présentées à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Dans les secteurs de zones humides et soumis à un risque de remontée de nappe, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol. En cas de zone humide avérée, les surfaces remblayées devront faire l'objet d'une compensation. Le pétitionnaire devra par ailleurs respecter les dispositions définies à l'article 5 des Dispositions générales du présent règlement.
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales (cf. plan de zonage n°2, pièce 3b du PLU), le pétitionnaire



devra respecter les dispositions édictées à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.



2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

Le projet de construction devra préciser son parti d'aménagement vis-à-vis du voisinage pour la volumétrie, l'implantation des constructions.

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

➞ En zone Up :

- Les nouvelles constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, des décrochements inférieurs à 3 mètres sont autorisés sur 50% au plus de la façade.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➞ En zones Ub et Uc :

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➞ En zone Ud :

- Non réglementé.

➞ En zone Uz :

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 8 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➞ Cas particuliers

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

➞ En zone Up :

- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limite séparative si :
 - ✓ la construction nouvelle ne dépasse pas 9 mètres.
 - ✓ la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit.
- En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de façade la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.



➔ En zones Ub, Uc et Uz :

- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limite séparative si :
 - ✓ la construction nouvelle ne dépasse pas 4 mètres.
 - ✓ la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit.
- En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de façade la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Les constructions à usage d'annexes et ne dépassant pas 3 mètres de hauteur à l'égout peuvent être implantées en limite séparative.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➔ En zone Ud :

- Non réglementé.

➔ Cas particuliers

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

Emprise au sol maximale des constructions et espaces de pleine terre

➔ En zone Up :

- Non réglementé

➔ En zone Ub :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.
- Les espaces de pleine terre devront représenter au minimum 20% de l'unité foncière.
- Les constructions à usage de commerce ne peuvent dépasser 2000 m² de surface de plancher.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➔ En zone Ud :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies ne pourra excéder 70% de l'unité foncière.
- Les espaces de pleine terre devront représenter au minimum 20% de l'unité foncière.

➔ En zone Uc :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies ne pourra excéder 25% de l'unité foncière.
- Les espaces de pleines terres devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.



➤ En zone Uz :

- Les espaces de plaines terres devront représenter au minimum 20% de l'unité foncière.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➤ Cas particuliers

- Dans le cas où l'extension d'une construction existante serait réalisée après la date d'approbation du PLU, les espaces perméables de pleine terre pourront être équivalents à :
 - ✓ 15% de l'unité foncière en zones Ub ;
 - ✓ 45% de l'unité foncière en zone Uc ;
 - ✓ 15% de l'unité foncière en zone Uz.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

Hauteurs des constructions

➤ En zone Up :

- Les constructions n'excéderont pas RDC+combles.
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

➤ En zones Ub et Uc :

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - ✓ 7 mètres à l'égout du toit ;
 - ✓ 8 mètres au sommet de l'acrotère avec une obligation de décrochée au niveau de la façade afin d'éviter « l'effet bloc » ;
 - ✓ 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

➤ En zone Ud :

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - ✓ 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
 - ✓ 15 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

➤ Cas particuliers

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.



2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

- Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Toute construction d'une architecture ou d'un style étranger à la région est interdit.
- Les citernes de combustibles et éléments techniques de récupération de pluie non enterrés seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique.
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.
- La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie. Leur utilisation est proscrite sur les façades visibles de la rue.

➞ En zones Ub, Uc, Ud et Uz

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes violentes y compris le blanc cru sont exclues.

- Les toitures seront recouvertes de chaume ou de matériaux ayant les aspects, modules et teintes de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

➞ En zone Up

- Les constructions nouvelles devront respecter le style existant.
- Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain).
- Les toitures seront composées d'ardoises ou de tuiles plates de teinte brun vieilli à jaune vieilli.

Gabarits et volumes

- Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de nappe, les sous-sol et constructions en excavation sont interdits afin d'éviter d'exposer les biens et les personnes au risque d'inondation ;
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales ou par une probabilité importante de zone humide (*cf. plan de zonage n°2 – pièce 3b du PLU*), le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être compris entre 0,60m et 1,50m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Façades et ouvertures

➞ Principes généraux

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- Les matériaux destinés à être recouverts (enduits, peinture) devront l'être sur l'intégralité de la façade (soubassement compris).



- La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.



Toitures et couvertures

➔ Dispositions générales

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.
- Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :
 - ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
 - ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
 - ✓ pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
 - ✓ pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.
- Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant.
- Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.
- Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production

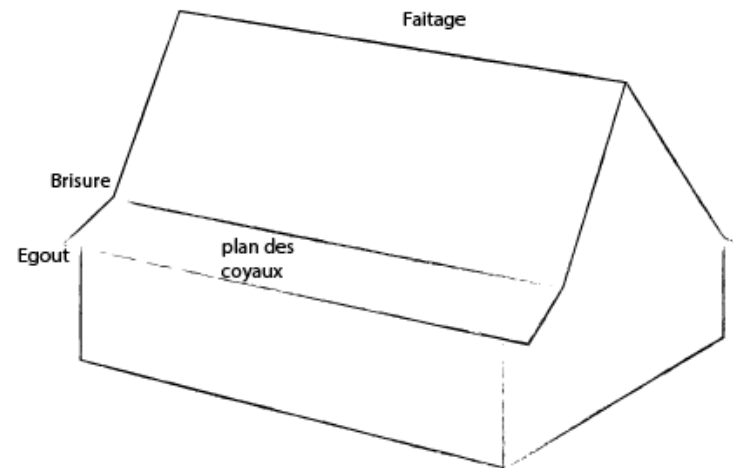
d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.

➔ En zones Ub, Uc, Ud et Uz

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont au minimum de 35° hors prolongement de coyaux.
- Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.

➔ En zone Up

- En zone Up, les toitures seront à minima à 45°. Les pignons seront droits (pas de croupe ou à 65°).



➔ Dispositions particulières



- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des annexes aux constructions principales et des extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.
- Les capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture tels que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.
- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction.
- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont interdites.

Clôtures

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

- Le pétitionnaire devra suivre les recommandations (*cf. Annexe 1 du présent règlement*) en matière de gammes et de tons de couleur à employer en matière d'architecture et d'aspect extérieur des constructions.
- C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur (hors mur de

soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus. Cette règle s'applique également en cas de clôture végétale.

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - ✓ d'un mur plein, uniquement en cas d'alignement sur un mur en briques ou silex existant ;
 - ✓ d'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux ;
 - ✓ d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 90 cm et surmonté d'un dispositif à claire voie doublée d'une haie vive d'essences locales.
- Les murs pleins et murs bahuts sont interdits en limite de zone A ou N du PLU.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Eléments de paysages protégés

- ➡ Les alignements de murs et de façades remarquables (L.151-19 du Code de l'urbanisme)
- Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
- Se reporter à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.
- Se reporter au document 4b concernant les prescriptions en matière de protection des éléments remarquables du paysage.



➤ Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'urbanisme)

- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, restées perméables.
- Toute installation devra être réalisée dans un souci d'intégration paysagère afin de ne pas entraver les vues lointaines et/ou perspectives.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m.
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade.
- En cas d'extension, les normes de stationnement suivantes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

- Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, des installations techniques nécessaires à la recharge de véhicules hybrides ou électriques devront être prévues.
- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).
- Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

Ua	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Habitation	1 place par logement ou solution de stationnement dans un rayon de 300m.
Autres destinations	La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet
Ub, Ud et Uc	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Habitation	2 places par logement.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre.
Autres destinations	La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet



3 Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

➞ Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

➞ Accès sur la voie publique

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

➞ Règle générale

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors



constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage /

infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

- Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

➔ Principes généraux

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

➔ Réseaux électriques

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

➔ Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.



Zone à urbaniser (AU)

La zone AU (à urbaniser) est non équipée et est destinée à court ou moyen terme à devenir une zone d'habitat et pour lequel des aménagements seront nécessaires au préalable.

La zone AU comprend deux sous-secteurs :

- AUa pour le quartier de Saint-Laurent et les anciennes bruyères du Bourg Dessus ;
- AUc pour un site aux sensibilités archéologiques fortes.

1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au 1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONES AUa et AUc		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X



1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales :

➤ Pour l'ensemble de la zone à urbaniser

- Toute activité pouvant générer des nuisances importantes dans un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles et du stationnement pourra être interdite.
- En zones AUa et AUc, l'extension d'une construction existante est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.
- En zones AUa et AUc, la création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 50m² de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU.

➤ Règles spécifiques à certains secteurs :

- Pour les secteurs concernés par un risque naturel, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les prescriptions présentées à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.
- Dans les secteurs de zones humides et soumis à un risque de remontée de nappe, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol. En cas de zone humide avérée, les surfaces remblayées devront faire l'objet d'une compensation.

Le pétitionnaire devra par ailleurs respecter les dispositions définies à l'article 5 des Dispositions générales du présent règlement.

- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales (cf. plan de zonage n°2, pièce 3b du PLU), le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.
- Respecter les prescriptions définies dans les fiches descriptives de l'annexe 3 du présent règlement.



2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

Le projet de construction devra préciser son parti d'aménagement vis-à-vis du voisinage pour la volumétrie, l'implantation des constructions.

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

➔ En zone AU :

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➔ Cas particuliers

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

➔ En zone AU :

- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limite séparative si :
 - ✓ la construction nouvelle ne dépasse pas 4 mètres.
 - ✓ la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit.
- En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de façade la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Les constructions à usage d'annexes et ne dépassant pas 3 mètres de hauteur à l'égout peuvent être implantées en limite séparative.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➔ Cas particuliers

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.



Emprise au sol maximale des constructions et espaces de pleine terre

➞ En zone AUa :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.
- Les espaces de pleine terre devront représenter au minimum 20% de l'unité foncière.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➞ En zone AUc :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies ne pourra excéder 25% de l'unité foncière.
- Les espaces de pleine terre devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

Hauteurs des constructions

➞ En zone AUc :

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - ✓ 7 mètres à l'égout du toit ;
 - ✓ 8 mètres au sommet de l'acrotère avec une obligation de décrochée au niveau de la façade afin d'éviter « l'effet bloc » ;
 - ✓ 10 mètres au faîtage.

- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

➞ Cas particuliers

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

- Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes violentes y compris le blanc cru sont exclues.
- Les toitures seront recouvertes de chaume ou de matériaux ayant les aspects, modules et teintes de la tuile vieillie ou de l'ardoise.
- Toute construction d'une architecture ou d'un style étranger à la région est interdit.
- Les citernes de combustibles et éléments techniques de récupération de pluie non enterrés seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique.
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.



- Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.
- La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie. Leur utilisation est proscrite sur les façades visibles de la rue.

Gabarits et volumes

- Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de nappe, les sous-sol et constructions en excavation sont interdits afin d'éviter d'exposer les biens et les personnes au risque d'inondation ;
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales ou par une probabilité importante de zone humide (cf. *plan de zonage n°2, pièce 3b du PLU*), le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être compris entre 0,60m et 1,50m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Façades et ouvertures

➤ Principes généraux

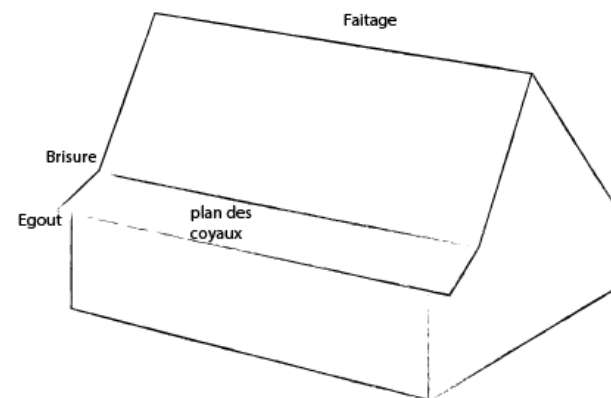
- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- Les matériaux destinés à être recouverts (enduits, peinture) devront l'être sur l'intégralité de la façade (soubassement compris).

- La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

Toitures et couvertures

➤ Dispositions générales

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont au minimum de 35° hors prolongement de coyaux.



- Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.

- Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :
 - ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
 - ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
 - ✓ pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
 - ✓ pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

- Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant.

- Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.

➞ Dispositions particulières

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des annexes aux constructions principales et des extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.
- Les capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture tels que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.
- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction.
- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont interdites.

Clôtures

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

- Le pétitionnaire devra suivre les recommandations (*cf. Annexe 1 du présent règlement*) en matière de gammes et de tons de couleur à employer en matière d'architecture et d'aspect extérieur des constructions.
- C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur (hors mur de



soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus. Cette règle s'applique également en cas de clôture végétale.

- L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - ✓ d'un mur plein, uniquement en cas d'alignement sur un mur en briques ou silex existant ;
 - ✓ d'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux ;
 - ✓ d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 90 cm et surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie vive d'essences locales.
- Les murs pleins et murs bahuts sont interdits en limite de zone A ou N du PLU.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Eléments de paysages protégés

- ➔ **Les alignements de murs et de façades remarquables (L.151-19 du Code de l'urbanisme)**
- Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
- Se reporter à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.
- Se reporter au document 4b concernant les prescriptions en matière de protection des éléments remarquables du paysage.

➔ **Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'urbanisme)**

- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, restées perméables.
- Toute installation devra être réalisée dans un souci d'intégration paysagère afin de ne pas entraver les vues lointaines et/ou perspectives.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m.
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade.
- En cas d'extension, les normes de stationnement suivantes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.



- Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, des installations techniques nécessaires à la recharge de véhicules hybrides ou électriques devront être prévues.
- Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).
- Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

AU	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Habitation	<i>2 places par logement.</i>
Autres destinations	<i>La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet</i>



3 Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

➞ Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

➞ Accès sur la voie publique

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

➞ Règle générale

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors



constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en Annexe 6 du dossier de PLU.

Eaux usées

- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage /

infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

- Tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

➔ Principes généraux

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

➔ Réseaux électriques

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

➔ Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.





Zone Agricole (A)

La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur :

- Ap protégeant les valeurs paysagères de certains espaces agricoles.

1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone agricole sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au *1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A			ZONE Ap		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X				X	
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement			X			X
	Hébergement			X			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X				X
	Restauration		X				X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X				X
	Cinéma			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Equipements sportifs			X			X
	Autres équipements recevant du public			X			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X



1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales :

- En zone A, les constructions, installations et aménagements entrepris doivent être liés et nécessaires d'une part à l'activité d'une exploitation agricole et d'autre part aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
- En zone A, les hangars de stockage, les dépôts de matériels et/ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité agricole, sont autorisés en zone agricole.
- En zones A et Ap, l'implantation d'un bâtiment agricole ne pourra se faire à moins de 15 mètres de la limite d'un espace boisé.
- Seules les extensions et les annexes sont autorisées, l'extension des bâtiments existants doit se faire de manière mesurée :
 - ✓ En zone A : ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU.
 - ✓ En zone Ap : ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 25 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU.
- En zone Ap, la construction de bâtiment agricole est interdite. Seuls les abris pour animaux sont autorisés avec une hauteur limitée de 3 mètres.
- Respecter les prescriptions définies dans les fiches descriptives de l'annexe 3 du présent règlement.

➡ Règles générales concernant le logement en zone A

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être autorisées si elles sont :
 - ✓ directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
 - ✓ implantées à proximité (100m maximum) des bâtiments principaux d'exploitation.
 - ✓ destinées au logement de l'exploitant, de sa famille et de ses employés.
- Une seule habitation est admise par exploitant ou par associé d'exploitation, indépendamment du nombre de sites, sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole.
- L'extension de logements existants doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.
- La superficie d'emprise au sol des annexes rattachées à une construction principale à vocation de logement est limitée à 50m² d'annexe par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU. Ces annexes seront situées à moins de 30 mètres de la construction principale.
- En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.
- La réhabilitation des bâtiments existants sans changement de destination est autorisée en zone agricole.



Règles spécifiques à certains secteurs

- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales (*cf. plan de zonage n°2, pièce 3b du PLU*), le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement. Dans ces secteurs en zone agricole sont également interdits les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments agricoles fermés qui entravent, de par leur positionnement, le bon écoulement des eaux pluviales.
- Dans les secteurs de zones humides et soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol. Le pétitionnaire devra par ailleurs respecter les dispositions définies à l'article 5 des Dispositions générales du présent règlement.



2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

➔ En zone A :

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➔ Cas particuliers

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

➔ En zone A :

- Toute implantation sur une limite séparative est interdite.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 100 mètres minimum par rapport aux zones U, Nh et AU.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➔ Cas particuliers

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- L'extension d'une construction existante peut par ailleurs être autorisée si celle-ci permet de rendre conforme le bâtiment existant vis-à-vis des règles générales ou si cette extension respecte elle-même ces règles générales.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.



Emprise au sol maximale des constructions et espaces de pleine terre

➡ Règles générales

Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➡ En zone A :

- L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation ne doit pas dépasser 25% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Les surfaces de pleine terre devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➡ Cas particuliers

- Dans le cas où l'extension d'une construction existante à usage de logement serait réalisée après la date d'approbation du PLU, les espaces perméables de pleine terre pourront être équivalents à 45% de l'unité foncière en zone A ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

Hauteurs des constructions

➡ En zone A :

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - ✓ 12 mètres à l'égout du toit pour les constructions à vocation agricole ;
- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - ✓ 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
 - ✓ 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

➡ En zone Ap :

- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

➡ Cas particuliers

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.



2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

- Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face extérieure. Les teintes violentes y compris le blanc cru sont exclues. Les tons ocre et sable sont conseillés.
- Toute construction d'une architecture ou d'un style étranger à la région est interdit.
- Les citernes de combustibles et éléments techniques de récupération de pluie non enterrés seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique.
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

Gabarits et volumes

- Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de nappe, les sous-sol et constructions en excavation sont interdits afin d'éviter d'exposer les biens et les personnes au risque d'inondation ;

- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales ou par une probabilité importante de zone humide (*cf. plan de zonage n°2, pièce 3b du PLU*), le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être compris entre 0,60m et 1,50m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Façades et ouvertures

➡ Principes généraux

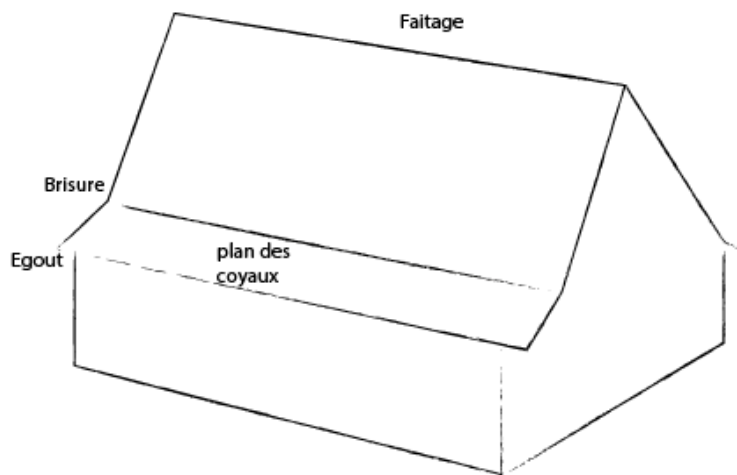
- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- Les matériaux destinés à être recouverts (enduits, peinture) devront l'être sur l'intégralité de la façade (soubassement compris).
- La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

Toitures et couvertures

➡ Dispositions générales

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux.





- Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.
- Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :
 - ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
 - ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;

- ✓ pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
- ✓ pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

- Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant.
- Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.

➡ Dispositions particulières

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des annexes aux constructions principales et des extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.

- Les capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture tels que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.
- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction.
- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont interdites.

Clôtures

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

- Le pétitionnaire devra suivre les recommandations (*cf. Annexe 1 du présent règlement*) en matière de gammes et de tons de couleur à employer en matière d'architecture et d'aspect extérieur des constructions.
- C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur (hors mur de soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus. Cette règle s'applique également en cas de clôture végétale.
- L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - ✓ d'un mur plein, uniquement en cas d'alignement sur un mur en briques ou silex existant ;
 - ✓ d'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux ;

- ✓ d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 90 cm et surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie vive d'essences locales.

- Les murs pleins et murs bahuts sont interdits en limite de zone A ou N du PLU.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Eléments de paysages protégés

➡ Les alignements de murs et de façades remarquables (L.151-19 du Code de l'urbanisme)

- Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
- Se reporter à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.
- Se reporter au document 4b concernant les prescriptions en matière de protection des éléments remarquables du paysage.

➡ Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'urbanisme)

- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.



- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, restées perméables.
- Toute installation devra être réalisée dans un souci d'intégration paysagère afin de ne pas entraver les vues lointaines et/ou perspectives.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m.
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade.
- En cas d'extension, les normes de stationnement suivantes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.
- Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Habitation	2 places par logement.
Autres destinations	La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet



3 Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

➞ Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

➞ Accès sur la voie publique

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

Voirie

➞ Règle générale

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures constructions (hors



constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public, dont le plan figure en Annexe 6 du dossier de PLU.

Eaux usées

- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

- Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.



Electricité, téléphone, réseaux numériques

➔ Principes généraux

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.

➔ Réseaux électriques

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

➔ Réseaux numériques

- Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation ;
- La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de la télécommunication et de la télédistribution numérique.





Zone Naturelle (N)

La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend trois sous-secteurs :

- Nh correspondant aux hameaux constitués ;
- Nl correspondant à un espace dédié aux équipements et aux loisirs et d'un sous-secteur ;
- Np protégeant les valeurs paysagères de certains sites naturels.

1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone naturelle sont indiquées à travers le tableau suivant.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition devront respecter les règles définies au 1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N			ZONE Nh		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X				X
	Exploitation forestière	X					X
Habitation	Logement		X		X		
	Hébergement			X			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X			X
	Cinéma			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Equipements sportifs		X			X	
	Autres équipements recevant du public		X				X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X



DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NI			ZONE Np		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X		X	
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement			X			X
	Hébergement			X			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			X
	Restauration						
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X			X
	Cinéma			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X				X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Equipements sportifs		X				X
	Autres équipements recevant du public			X			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X



1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Règles générales :

- En zone N, les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites.
- En zones N, Nh l'extension d'une construction existante est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU. En zone Np l'extension d'une construction existante est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 25 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.
- En zones N et Nh la création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 50 m² de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU. En zone Np la création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 25 m² de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU. Ces annexes seront situées à moins de 30 mètres de la construction principale.
- En zones N, Nh, NI et Np, l'implantation de toute construction ne pourra se faire à moins de 15 mètres de la limite d'un espace boisé.

- En zones N et NI, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services public, comme ceux nécessaires à la proximité immédiate de l'eau sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager.
- Excepté en zone NI, sont strictement interdits le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment), l'aménagement de terrains de camping.
- En zones N, Nh, NI et Np, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature sont interdits.
- Respecter les prescriptions définies dans les fiches descriptives de l'annexe 3 du présent règlement.

Règles spécifiques à certains secteurs :

- Dans les secteurs soumis à un risque d'effondrement de cavités souterraines, seuls sont autorisés les extensions de constructions existantes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, ainsi que les locaux accessoires (annexes) d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m².
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales (*cf. plan de zonage n°2, pièce 3b du PLU*), le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.



2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Principes généraux

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➔ Cas particuliers

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles générales de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

➔ En zone Nh :

- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limite séparative si :
 - ✓ la construction nouvelle ne dépasse pas 4 mètres.
 - ✓ la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit.
- En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de façade la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Les constructions à usage d'annexes et ne dépassant pas 3 mètres de hauteur à l'égout peuvent être implantées en limite séparative.
- Ces règles s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➔ Cas particuliers

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.



Emprise au sol maximale des constructions et espaces de pleine terre

➔ En zone Nh :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies ne pourra excéder 25% de l'unité foncière.
- Les espaces de pleine terre devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

➔ En zone NI

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions réunies ne pourra excéder 10% de l'unité foncière.
- Les espaces de pleine terre devront représenter au minimum 70% de l'unité foncière.
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent à tous les lots issus d'une division de terrain.

➔ Cas particuliers

- Dans le cas où l'extension d'une construction existante serait réalisée après la date d'approbation du PLU, les espaces perméables de pleine terre pourront être équivalents à 45% de l'unité foncière en zone Nh.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales définies ci-dessus.

Hauteurs des constructions

➔ En zones N, Nh, NI et Np :

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - ✓ 7 mètres à l'égout du toit ;
 - ✓ 8 mètres au sommet de l'acrotère avec une obligation de décrochée au niveau de la façade afin d'éviter « l'effet bloc » ;
 - ✓ 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

➔ Cas particuliers

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

- Les constructions, annexes comprises, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ou peints (briques creuses, parpaings, etc.) devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou peints sur leur face



extérieure. Les teintes violentes y compris le blanc cru sont exclues. Les tons ocre et sable sont conseillés.

- Les toitures seront recouvertes de chaume ou de matériaux ayant les aspects, modules et teintes de la tuile vieillie ou de l'ardoise.
- Toute construction d'une architecture ou d'un style étranger à la région est interdite.
- Les citernes de combustibles et éléments techniques de récupération de pluie non enterrés seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique.
- Les buttes artificielles et les modifications excessives du terrain naturel sont interdites.
- Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.
- La pose de volets roulants sur les ouvertures doit être intégrée à la maçonnerie. Leur utilisation est proscrite sur les façades visibles de la rue.

Gabarits et volumes

- Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de nappe, les sous-sol et constructions en excavation sont interdits afin d'éviter d'exposer les biens et les personnes au risque d'inondation ;
- Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales ou par une probabilité importante de zone humide (cf. *plan de zonage n°2, pièce 3b du PLU*), le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être compris entre 0,60m et 1,50m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

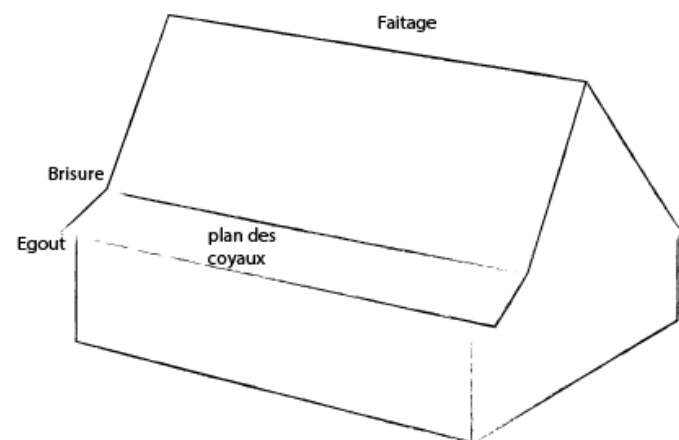
Façades et ouvertures

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non depuis l'espace public, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- Les matériaux destinés à être recouverts (enduits, peinture) devront l'être sur l'intégralité de la façade (soubassement compris).
- La disposition des façades et des ouvertures doit être le résultat d'une pensée architecturale visant à conjuguer espaces fonctionnels et confort thermique.

Toitures et couvertures

➡ Dispositions générales

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux.



- Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits. La couleur des matériaux sera en harmonie avec l'existant.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.
- Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :
 - ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
 - ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
 - ✓ pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
 - ✓ pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.
- Les teintes de toiture des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant.
- Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.
Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la

qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils doivent être implantés en bas de toiture et former une continuité visuelle.

➔ Dispositions particulières

- En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, la reprise des pentes et des matériaux existants est possible y compris lorsqu'ils sont différents de ceux règlementés précédemment.
- Des exceptions peuvent être admises pour les toitures des annexes aux constructions principales et des extensions (dont vérandas) à condition que la qualité et la conception architecturale du bâtiment le justifie et s'accompagne d'une bonne insertion de ce dernier dans le site villageois.
- Les capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture tels que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.
- Les panneaux photovoltaïques devront s'intégrer à la construction.
- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont interdites.

Clôtures

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

- Le pétitionnaire devra suivre les recommandations (*cf. Annexe 1 du présent règlement*) en matière de gammes et de tons de couleur à



employer en matière d'architecture et d'aspect extérieur des constructions.

- C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2,00 mètres de hauteur (hors mur de soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus. Cette règle s'applique également en cas de clôture végétale.
- L'implantation des portails doit observer un retrait obligatoire de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - ✓ d'un mur plein, uniquement en cas d'alignement sur un mur en briques ou silex existant ;
 - ✓ d'une haie vive d'essences locales doublée éventuellement d'un treillage sur poteaux ;
 - ✓ d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 90 cm et surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie vive d'essences locales.
- Les murs pleins et murs bahuts sont interdits en limite de zone A ou N du PLU.



2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Eléments de paysages protégés

➤ Les alignements de murs et de façades remarquables (L.151-19 du Code de l'urbanisme)

- Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
- Se reporter à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.
- Se reporter au document 4b concernant les prescriptions en matière de protection des éléments remarquables du paysage.

➤ Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'urbanisme)

- Les espaces paysagers existants identifiés au règlement graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.

Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement. Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes, qui devront, au maximum, restées perméables.
- Toute installation devra être réalisée dans un souci d'intégration paysagère afin de ne pas entraver les vues lointaines et/ou perspectives.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire aux deux-roues doit également être prévu.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50m x 5m.
- L'aménagement des places doit se faire de préférence latéralement plutôt qu'en enfilade.
- Les espaces de stationnement seront perméables et devront présenter une intégration paysagère en lien avec leur environnement naturel.
- En cas d'extension, les normes de stationnement suivantes ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.
- Les normes de stationnement à respecter sont les suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
Habitation	2 places par logement.
Autres destinations	La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet



3 Equipements, réseaux

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Principes généraux

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès

➔ Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

➔ Accès sur la voie publique

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

Voirie

➔ Principes généraux

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement, sauf impossibilité technique liée au bâti existant.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

➔ Règles

- L'emprise totale des voies doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme doivent conserver le tracé et les caractéristiques existantes. Ils ne sont pas destinés à la circulation automobile et ne peuvent être utilisés comme voie d'accès assurant l'accès à de futures



constructions (hors constructions nécessaires à l'activité agricole et équipements publics).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction principale à vocation d'accueil du public doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.
- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux

futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

- Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, talweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

Electricité, téléphone, réseaux numériques

➔ Principes généraux

Tout élément technique pouvant être visible depuis la voie publique devra faire l'objet d'une recherche d'intégration par la couleur ou un élément constructif.



➤ Réseaux électriques

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

➤ Réseaux numériques

Il conviendra de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur au moment de son installation.



ANNEXES

1 Annexes 1

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

A.

Accès : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain, voir schéma en annexe suivante). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière. »

Acrotère : Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Alignement d'arbres : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Annexe (à la construction principale) : Les annexes sont définies comme bâtiments abritant une fonction liée à la construction principale, non affectées à l'habitation, à usage de garage, de loisirs, abri de jardin, remise, cellier, atelier, jointives ou non à la dite construction, et d'une hauteur maximale au faîtage de 4 m.

Elles peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Arbre isolé : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Arbre-tige : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.



Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande : Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L.

123-1-5 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bordure : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

C.

Changement de destination : Modification de l'usage des locaux.

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Chien-assis : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient de perméabilité : C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Constructions :

- Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.
- Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

Constructions annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire (fonction de service) au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichage, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

D.

Défrichage : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichage direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichage indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Dispositif décanteur-déshuileur : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.



Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale (ER) :

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans la partie 3 du Rapport de présentation.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords de toiture supérieurs à 0,70 m, et surplombs supérieurs à 0,50 m inclus.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos.

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. En effet, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.



Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain

Existant : La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

Extension mesurée : Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation et accolée à une construction existante ; elle ne peut conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement.

Dans les zones où il n'est pas déterminé de coefficient maximal d'emprise au sol, l'extension ne pourra excéder 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Dans les secteurs hors risque naturel, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux piscines soumises à permis de construire.

NB : La notion de « bâti », « bâtiment existant » ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

F.

Façades : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Filet de hauteur : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe.

G.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

Grille en serrurerie : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).



Haie à port libre : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur H : La hauteur est la différence d'altitude, calculée en mètre, entre le point le plus bas du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage et le point le plus haut (faîtage ou acrotère), hors fossé et talus.

Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, etc.

I.

Imperméabilisation : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines,

ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L.

Limite séparative : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de parcelle

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.



M.

Marquise : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

O.

Opération : Unité fonctionnelle réalisée par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage

P.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Pleine-terre : Absence de tout revêtement ou construction quelque soit la profondeur.

Plinthe : Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le mur et le revêtement de sol.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

Port libre (haie) : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les

arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.



V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Versant : Pente d'une toiture.

Voie ou voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.



2 Annexe 2 : Liste des essences locales préconisées (Source CAUE)

Alisier torminal - *Sorbus torminalis*

Amélanchier vulgaire – Amelanchier ovalis

Aulne à feuille en coeur - *Alnus cordata*

Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*

Bouleau pubescent - *Betula pubescens*

Bouleau verruqueux - *Betula verrucosa*

Bourdaïne – *Rhamnus frangula*

Buis commun - *Buxus sempervirens*

Cerisier à grappes - *Prunus padus*

Cerisier Sainte Lucie - *Prunus mahaleb*

Charme commun - *Carpinus betulus*

Châtaignier - *Castanea sativa*

Chêne pédonculé - *Quercus robur*

Chêne sessile - *Quercus petraea*

Cormier - *Sorbus domestica*

Cornouiller mâle - *Cornus mas*

Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*

Coudrier (noisetier) - *Corylus avellana*

Erable champêtre - *Acer campestre*

Erable sycomore - *Acer pseudoplatanus*

Frêne commun - *Fraxinus excelsior*

Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*

Hêtre commun - *Fagus sylvatica*

Houx commun - *Ilex aquifolium*

If – *Taxus baccata*

Merisier - *Prunus avium*

Néflier commun - *Mespilus germanica*

Nerprun purgatif - *Rhamnus catharticus*

Poirier sauvage - *Pyrus pyraster*

Pommier sauvage - *Malus sylvestris*

Prunellier - *Prunus spinosa*

Prunier myrobolan - *Prunus ceracifera*

Saule blanc - *Salix alba*

Saule cendré – *Salix cinerea*

Saule des vanniers - *Salix viminalis*

Saule marsault – *Salix caprea*

Sureau noir – *Sambucus nigra*

Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*

Viorne lantane - *Viburnum lantana*

Viorne obier - *Viburnum opulus*



3 Annexe 3 : Les éléments remarquables du paysage

Protection des éléments remarquables du paysage, au titre de L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme

3.1 Dispositions générales

Au titre de l'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.* »

Ces éléments bâtis ou naturels sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'ensembles bâtis identitaires, comme des quartiers à l'histoire et architecture particulière. Cela peut également concerner des bâtiments remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve. Les édifices déjà protégés, inscrits ou classés, ne font pas l'objet d'un double classement au titre des articles L.151-19 et de L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Ces ERP sont listés dans les fiches suivantes et font l'objet d'une description et de prescriptions particulières indicatives. Les règles applicables sont reportées au règlement du PLU et sont rappelées ci-dessous.

3.2 Règles générales applicables à tous les éléments identifiés

Les règles générales, applicables à tous les ERP repérés, sont les suivantes :

- La démolition ou la suppression est strictement interdite,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est primordial,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.

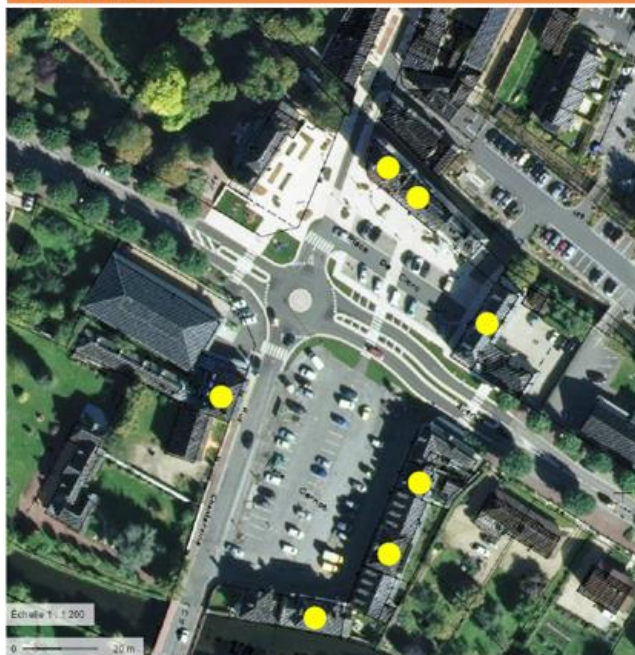


- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à exclure les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.),
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est indispensable,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- Pour les constructions à usage d'habitations, en cas de nouvelle ouverture, celle-ci doit respecter le rythme des ouvertures existantes,
- Pour les éléments naturels identifiés : toute suppression est interdite sauf en cas de nécessité d'ordre sanitaire ou de sécurité publique, le cas échéant, les mesures de compensation devront être définies.



3.3 Élément n°1 : Ensemble bâti de la place Carnot et de la place de Clercq

Localisation



La protection concerne les étages des bâtiments en briques ou colombages des deux places.

Description

Récemment rénové, l'espace public de la place Carnot et de la place de Clercq offre une vue panoramique sur les édifices qui les entourent. On y retrouve notamment La Poste. Les éléments protégés sont les étages des bâtiments en brique ou colombages autour des deux places et repérés sur le plan de zonage. Les rez-de-chaussée commerciaux ne doivent pas dénaturer l'ensemble mais le maintien de leur vocation commerciale est indispensable à la vie communale.



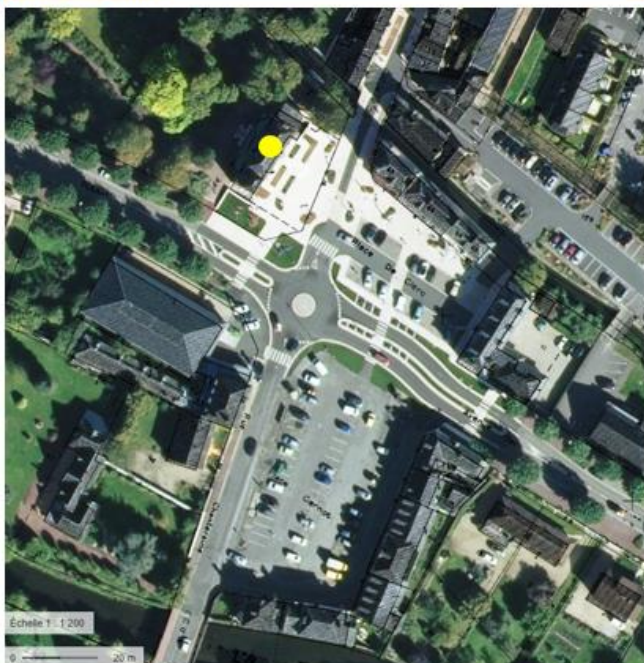
Prescriptions

Les prescriptions associées à ces éléments du patrimoine sont les suivantes :

- Préserver les proportions de l'ensemble des bâtiments repérés,
- Protéger les étages de ces bâtiments à vocation commerciale : proportions, matériaux, rythme des ouvertures et détails architecturaux d'origine,
- Respecter l'architecture d'origine du bâtiments vis-à-vis des ouvertures et vitrines en rez-de-chaussée,
- Entretien des espaces publics pour valoriser les vues dégagées sur les deux places.

3.4 Élément n°2 : l'Hôtel de Ville

Localisation



La protection concerne l'Hôtel de Ville, entre la place de Clercq et le Parc Chantereine.

Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux, notamment briques et ardoises, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures.

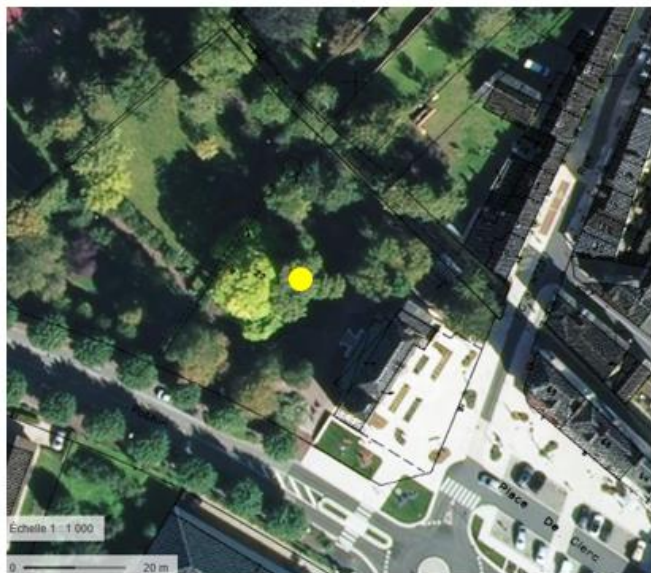
Description

Il s'agit de la Mairie de Beaumont-le-Roger. Cet édifice est implanté au cœur des espaces publics récemment requalifiés ce qui lui permet d'être largement mis en valeur. La façade avant donne sur la place de Clercq, l'arrière donne sur le Parc Chantereine, ancien parc du Manoir du peintre Ashton Knight. En façade comme à l'arrière, elle est constituée de briques et d'une toiture en ardoise. Ses éléments architecturaux (ouvertures, balcons, véranda) dont la plupart sont soulignés par des contours en pierre, appuient son caractère patrimonial.



3.5 Élément n°3 : le Catalpa du Parc Chantereine

Localisation



La protection concerne l'arbre remarquable implanté dans le Parc Chantereine, à l'arrière de l'Hôtel de Ville.

Description

Il s'agit d'un bel et ancien arbre planté sur la pelouse faisant face à l'Hôtel de Ville. Ce Catalpa marque le parc Chantereine par son volume et représente l'intérêt paysager de cette partie du parc Chantereine qui était le parc du Manoir du peintre d'Ashton Knight (détruit durant la seconde Guerre Mondiale).



Prescriptions

Les prescriptions associées à cet élément du patrimoine sont les suivantes :

- L'abattage de cet arbre est interdit,
- La pelouse entre l'arbre et l'Hôtel de Ville est à maintenir en espace ouvert pour permettre sa mise en valeur,
- En cas de nécessité d'abattage (sécurité, sanitaire), un nouveau sujet de même espèce sera replanté en lieu et place.

3.6 Élément n°4 : l'ancienne église des Vieilles

Localisation



La protection concerne les murs nord et est de l'ancienne église des Vieilles ainsi que l'ancien clocher.

Description

Il s'agit de l'ancienne église des Vieilles, édifice privé et reconverti. Elle est implantée dans un carrefour lui permettant d'être bien visible dans le paysage urbain, au cœur du quartier des Vieilles. Elle est entièrement en pierre avec quelques détails en colombage sur la façade nord. La toiture d'origine a été remplacée et n'a plus de valeur patrimoniale.



Prescriptions

Les prescriptions associées à cet édifice sont les suivantes :

- Préserver l'aspect extérieur d'origine : proportions, matériaux (façades nord et est) et détails architecturaux d'origine,
- Les nouveaux percements et châssis de toit sont interdits,
- Dans la mesure du possible, prévoir les travaux de restauration pour revaloriser ce patrimoine ancien.

3.7 Éléments n°5 : le quartier de la Monnaie

Localisation



La protection concerne les façades du quartier de la Monnaie, rue Aristide Briand et rue Malhère.

Description

Au sein du quartier des Vieilles, un quartier singulier se détache par sa forme et son architecture. Ce quartier dit « de la Monnaie » est composé de maisons d'habitations ouvrières mitoyennes. Elles ont été bâties pour les ouvriers de l'atelier monétaire de Beaumont-le-Roger qui était en activité des années 1940 aux années 1970.

Deux lignes de maisons sont présentes, l'une donnant sur la rue Artistide Briand et la seconde donnant sur la rue Malhère. Les constructions sont en silex jointé de ciment, la couverture est en ardoise. Des détails d'architecture en brique agrémentent le linéaire et imposent un rythme très marqué des constructions.



Prescriptions

La prescription visant la protection de ces éléments de patrimoine est la suivante : préserver l'aspect extérieur des bâtiments, notamment les façades en pierres, les détails en brique et les toitures en ardoise.

3.8 Élément n°6 : le Château

Localisation



La protection concerne le château récemment rénové.

Description

Le Château est en bordure de la Bave, visible depuis la rue du château et ponctuellement depuis la RD133 où les vastes pâtures de fond de vallée laissent de belles vues dégagées. L'édifice est construit en brique et présente une toiture en ardoise. Le château est agrémenté de nombreuses ouvertures symétriques et des détails architecturaux en pierre, notamment son fronton sculpté.



Prescriptions

Les prescriptions visant la protection de l'édifice sont les suivantes :

- préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture), rythme des ouvertures et détails architecturaux d'origine,
- maintenir les espaces ouverts en alignement des façades.

3.9 Élément n°7 : Maison du 32 rue Jules Prior

Localisation



La protection concerne la maison du 32 rue Jules Prior, donnant sur l'avenue Parissot.

Description

Il s'agit d'une belle bâtisse implantée sur un vaste jardin, au cœur de l'espace bâti. Des murs en pierre et briques clôturent la maison le long de l'avenue Parissot et de la rue Jules Prior. Sa hauteur et son architecture marquent fortement le paysage au sud de l'avenue Parissot. Elle présente deux niveaux en pierres jointées de ciment avec des détails architecturaux en brique. Le troisième niveau est en colombage. Une tour est accolée au pan nord de la maison. La couverture est en ardoise.



Prescriptions

Les prescriptions associées à ces éléments du patrimoine sont les suivantes :

- Préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine
- Maintenir les espaces ouverts autour de la maison, le long des rues pour favoriser les vues et la valorisation de l'architecture du bâtiment,
- Conserver les murs identifiés. Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect. Les nouveaux percements sont interdits

3.10 Élément n°8 : Maison du 39 rue Jules Prior

Localisation



La protection concerne une maison située au sud-est de l'avenue Parissot.

Description

Cette belle demeure s'impose par son volume et son architecture, mais également et surtout par sa position en prolongement de l'avenue Parissot. Elle présente une architecture rappelant les maisons de villégiatures de la côte normande. Sa façade en pierres jointées de ciment est agrémentée de détails architecturaux en briques, pierres et bois. Une tour en colombage est accolée au pan nord de la maison. La couverture est en ardoise.



Prescriptions

Les prescriptions visant la protection de l'édifice sont les suivantes :

- Préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine.
- Maintenir les espaces ouverts autour de la maison, le long de la rue Jules Prior, pour favoriser les vues et la valorisation de l'architecture du bâtiment,

3.11 Élément n°9 : Maison du 6 rue du Château

Localisation



La protection concerne une maison ancienne au 6 rue du château.

Description

Il s'agit d'une maison ancienne située le long de la Bave qui s'écoule à l'arrière de celle-ci. Elle s'impose dans le paysage de la rue du château par sa situation (accès dans le virage) permettant d'avoir une vue sur la façade est. Son architecture ancienne en fait un élément patrimonial remarquable. Le rez-de-chaussée est en pierre (sculptée autour de la porte) tandis que l'étage est en colombage. La toiture est couverte en tuile normande.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine.

3.12 Élément n°10 : Maison Rue Pothin et de Bernay

Localisation



La protection concerne la façade de la maison donnant sur la rue Jean Pothin.

Description

Il s'agit d'une maison ancienne entre les rues de Bernay et Jean Pothin. Son orientation et sa situation marque le paysage en entrée de ville. Son architecture ancienne en fait un élément patrimonial remarquable. Le rez-de-chaussée est en pierre tandis que l'étage est en colombage. Une vaste toiture est couverte en tuile normande.

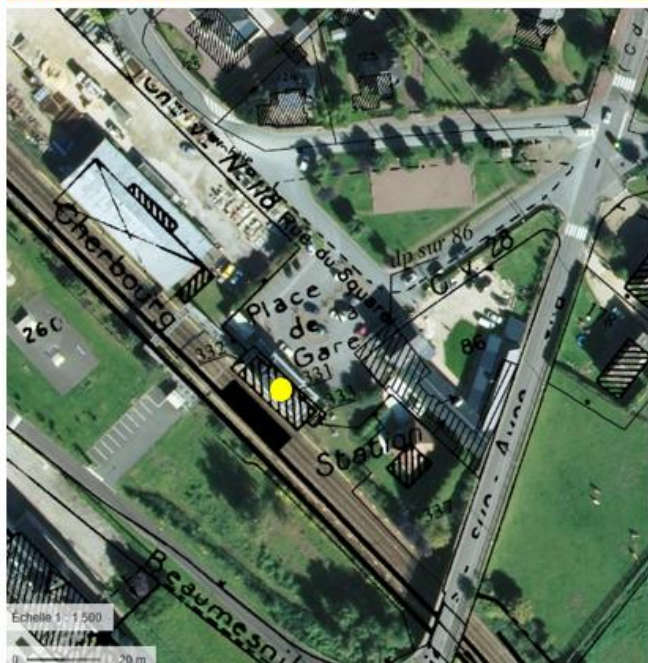


Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine, particulièrement sur la façade donnant rue Jean Pothain.

3.13 Élément n°11 : La Gare

Localisation



La protection concerne la gare ferroviaire de Beaumont-le-Roger.

Description

Il s'agit de la gare ferroviaire. Cette bâtisse en brique est agrémentée de détails en pierre. La couverture est en ardoise. Une place permet d'avoir le recul nécessaire pour voir l'édifice qui prend de l'intérêt par cette situation.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture), rythme des ouvertures et détails architecturaux d'origine.



3.14 Élément n°12 : L'Hostellerie du Lion d'Or

Localisation



La protection concerne l'Hostellerie du Lion d'Or, rue Saint-Nicolas.

Description

Il s'agit de l'Hostellerie du Lion d'Or. Cette bâtisse est l'ancien relais de poste créé en 1686. La façade est implantée en limite de la rue Saint-Nicolas. Elle est constituée de pierres en rez-de-chaussée et en colombage à l'étage. La couverture est en ardoise. Un porche est également présent pour accéder à la cour intérieure.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture) et détails architecturaux d'origine.



3.15 Élément n°13 : l'école-collège Saint-Georges

Localisation



La protection concerne le bâtiment accueillant l'école-collège Saint-Georges.

Description

Cette vaste bâtisse accueille les activités scolaires de cet établissement privé. Situé en hauteur dans un carrefour, l'école-collège s'impose dans le paysage de la RD133. Le bâtiment présente une façade mêlant silex, pierre et colombages. La couverture est en tuile normande. De nombreux détails ornent l'ensemble.



Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux (façade et couverture), rythme des ouvertures et détails architecturaux d'origine.

3.16 Élément n°14 : le patrimoine industriel au Pont aux chèvres

Localisation



La protection concerne le patrimoine industriel du site ICV, rue Saint-Sauveur.

Description

La protection concerne les bâtiments et murs en brique de la rue Saint-Sauveur, appartenant historiquement au site industriel. Le bâtiment repéré le plus au sud a été transformé en habitation. Un bâtiment en colombage est également intégré. Les toitures sont en ardoise. Elle concerne également la cheminée en brique qui marque le paysage et témoigne de l'activité industrielle du site.



Prescriptions

Les prescriptions associées à ces éléments du patrimoine sont les suivantes :

- Préserver l'aspect extérieur des bâtiments : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures,
- Interdire la démolition de la cheminée en brique,
- Conserver les murs identifiés. Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect. Les détails en brique devront être maintenus. Les nouveaux percements sont interdits.

3.17 Élément n°15 : Alignements d'arbres

Description

Le patrimoine naturel est un élément particulièrement important dans la constitution du paysage communal. Les haies et arbres remarquables participent au caractère végétal dominant autour des espaces bâtis. Ces éléments végétaux sont importants, notamment dans un contexte agricole de grandes cultures où les vues sont lointaines.

On recense un grand nombre d'arbres remarquables, haies et autres vergers. La protection concerne ce patrimoine arboré.



Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- Les éléments surfaciques doivent impérativement garder un caractère naturel,
- L'abattage de ces arbres ou ensembles plantés est interdit. L'abattage pourra être autorisé en cas de nécessité liée à la sécurité des biens et personnes ou pour des raisons sanitaires. Le cas échéant, pour chaque sujet abattu, un nouveau sujet de même espèce sera replanté en lieu et place.
- Les arbres et espaces plantés doivent être entretenus pour permettre la valorisation de ce patrimoine vivant.



3.18 Élément n°16 : mares

Description

Un autre type d'élément naturel du patrimoine local est constitué par les mares. Elles jouent un rôle paysager, hydraulique ou encore écologique pour le territoire de Serquigny. Publiques ou privées, il en existe un très grand nombre sur le territoire et, pour la plupart, elles sont repérées et protégées.



Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La suppression ou la dégradation de ces éléments est strictement interdite,
- Tout comblement de mare, sources ou espace en eau est interdit,
- Toute construction est interdite autour des mares dans un périmètre de 5m mesuré depuis la limite extérieure des berges,
- Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée (paille/herbe) devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante. Pour ces éléments, il est recommandé un entretien régulier, plutôt en fin d'été ou en automne afin de limiter le risque de pollution indirecte de la mare,
- Tous travaux entrepris à proximité d'une mare devra être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme,
- Toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite,
- Il est recommandé un entretien régulier des mares, par curage par tiers tous les dix ans afin d'éviter un comblement naturel,
- Les berges des mares devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.







géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE