



# COMMUNAUTE DE COMMUNES INTER CAUX VEXIN

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA RUE SAINT PIERRE

### **APPROBATION**

**3**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 06 Décembre 2022 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Président,

## REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES



**Etudes et Conseils en Urbanisme**

2, Rue Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

## **PREAMBULE**

Le plan local d'urbanisme de LA RUE SAINT PIERRE a été établi sur la base du code de l'urbanisme applicable au 31 décembre 2015.

# **SOMMAIRE**

<b>DEFINITIONS</b>	page 4
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 7
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE UA	page 13
CHAPITRE 2 - ZONE UE	page 22
CHAPITRE 3 - ZONE UH	page 27
CHAPITRE 4 - ZONE UY	page 36
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU	page 43
CHAPITRE 2 - ZONE 2AU	page 51
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE A	page 58
CHAPITRE 2 - ZONE N	page 66
<b>TITRE V - EMBLEMES RESERVES</b>	page 72
<b>TITRE VI - LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES</b>	page 74
<b>TITRE VII - CHARTE PAYSAGERE</b>	page 77

## DEFINITIONS

### ADAPTATION MINEURE

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision. Les adaptations mineures sont rendues nécessaires par la **nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.**

### ALIGNEMENT

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

### BATIMENTS ANNEXES

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

### CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

### CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

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

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

### **SURFACE DE PLANCHER**

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

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

### **EMPRISE AU SOL**

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

### **EMPRISES PUBLIQUES**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

### **EXTENSION**

Est dénommée «extension», l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci (communication avec l'existant).

### **FACADE DE CONSTRUCTION**

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

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

### **LIMITES SEPARATIVES**

#### **Limites latérales :**

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

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

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

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

### **LOTISSEMENT**

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

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

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

Les articles 6 et 7 s'appliquent sur le pourtour de l'unité foncière et l'article 8 s'applique sur les différentes constructions prévues sur l'unité foncière.

L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

### **REHABILITATION**

C'est une remise aux normes d'habitabilité actuelle d'un bâtiment ancien. On distingue plusieurs niveaux de réhabilitation :

- *légère* : sans travaux sur les parties communes
- *légère* : sur les parties communes
- *moyenne* : des travaux plus complets sur les parties privatives
- *lourde* : redistribution des pièces, réfection des toitures, travaux touchant les gros œuvres
- *exceptionnelle* : intervention sur les gros œuvres

### **RETRAIT**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7) s'applique en tout point du bâtiment.

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

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, c'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

### **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

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

### **VOIE :**

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse publiques*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

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

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

---

Le présent règlement s'applique à la commune de LA RUE SAINT PIERRE.

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

---

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

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

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

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

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

---

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

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

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

Le P.L.U. de LA RUE SAINT PIERRE comporte QUATRE zones urbaines :

- **LA ZONE UA** : Zone urbaine du centre bourg accueillant de l'habitat.
  - o **Secteur UAp** : zone de protection du patrimoine.
- **LA ZONE UE** : Zone urbaine du centre bourg accueillant les équipements publics.
- **LA ZONE UH** : Zone urbaine accueillant le hameau constitué (dans sa partie la plus dense) de l'Epinay.
- **LA ZONE UY** : Zone urbaine accueillant la zone économique du Moulin d'Ecalles mais également des activités réparties sur le territoire en zone urbaine.

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

Dans le P.L.U. de LA RUE SAINT PIERRE, deux zones AU ont été définies :

- **ZONE 1AU** : Zone de développement à vocation d'habitat,
- **ZONE 2AU** : Zone de développement à vocation économique.

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

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

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

- **Secteur Aa** : Un STECAL a été créé pour permettre, dans des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le stockage de matériels et matériaux en lien avec une activité de travaux publics.

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

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

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

De plus, figurent au plan :

- les plantations et espaces naturels de jardin à protéger ayant un rôle soit paysager, soit hydraulique contre le ruissellement, soit écologique, éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- les constructions et propriétés méritant d'être protégées pour leur patrimoine architectural, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- les plantations à réaliser au pourtour des zones de développement,
- les périmètres de protection des cavités souterraines,
- les périmètres de protection des ruissellements,
- les emplacements réservés.

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

---

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

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

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

---

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

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

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

---

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

- les haies et alignements d'arbres,
- les espaces boisés classés,
- les éléments architecturaux.

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

### Article L.113-2 du code de l'urbanisme

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

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

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de*

*nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

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

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

Article L.151-11 du code de l'urbanisme

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

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Qualification de la zone : Zone urbaine du centre bourg accueillant de l'habitat.

Un sous-secteur a été créé :

- **Secteur UAp** : zone de protection du patrimoine.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### **Article UA 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.**

1.1 - Tout type d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article 2.

1.2 - Dans les zones III de vigilance identifiées dans le schéma de gestion des eaux pluviales, sont interdits :

1.2.1 - la réalisation de sous-sols,

1.2.2 - la modification d'un sous-sol en pièce à vivre.

1.3 - Dans les zones sensibles aux inondations (bâti et non bâti), Zone II, sont interdits :

1.3.1 - toute nouvelle construction sur l'axe de ruissellement,

1.3.2 - la réalisation de sous-sols,

1.3.3 - les remblais.

1.4 - Le comblement des mares.

1.5 - Dans les périmètres des cavités souterraines, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

1.6 - Dans les secteurs UAp : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

#### **Article UA 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.**

2.1 - Les constructions d'habitation et annexes.

2.2 - Les installations artisanales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.3 - Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.

2.4 - Les établissements commerciaux.

2.5 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

2.6 - Les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services.

2.7 - Les changements de destination.

2.8 - Dans les zones d'aléas ruissellement sur voiries et dans les zones III de vigilance identifiées dans le schéma de gestion des eaux pluviales, sont autorisés :

2.8.1 - La réalisation de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes (sous réserve de ne pas aggraver l'écoulement ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants),

2.8.2 - Les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique,

2.8.3 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations,

2.9 - Dans les zones sensibles aux inondations (bâti et non bâti), Zone II, sont autorisés :

2.9.1 - Toute nouvelle construction sous réserve qu'elle soit située au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues

2.9.2 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations,

2.10 - Dans les périmètres des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.10.1 - 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, inférieures ou égales à 40 m<sup>2</sup>, jointives ou non,

2.10.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.10.3 - les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques.

2.11 - Dans les secteurs UAp, seules sont autorisées :

2.11.1 - les annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup>,

2.11.2 - les extensions mesurées de constructions existantes.

2.12 - Les travaux d'affouillements et d'exhaussement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UA 3 - Accès et voirie.**

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

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

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

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

## **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.2.2 - En l'absence ou impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

Des précautions devront être prises en cas de construction avec sous-sol afin d'éviter que les eaux pluviales ne les inondent.

4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m<sup>2</sup> de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.3.2 - Projet supérieur à 3 000 m<sup>2</sup> de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage – restitution avec un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

**Article UA 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

**Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à 3 mètres au minimum de l'alignement.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

**Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

7.1 - Les constructions doivent :

7.1.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,

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

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

**Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article UA 9 - Emprise au sol**

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

## **Article UA 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faitage.

10.2 - La hauteur de toute construction d'habitation réalisée en toiture terrasse, ne dépassera pas 2 niveaux.

10.3 - Pour toutes les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture.

## **Article UA 11 - Aspect des constructions.**

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **11.1 - Généralités**

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

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.1.4 - Dans le cas d'une habitation à rez-de-chaussée + comble, les toitures des vérandas devront partir du 1<sup>er</sup> tiers inférieur de la toiture ou du dessous de l'égout de la toiture de la maison.

### **11.2 - Volumes et terrassements**

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

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

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures des habitations principales doivent être constituées soit :

- d'une double pente égale et/ou supérieure à 35°,
- d'un autre type de toiture en cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.3.2 - Les extensions des habitations sont autorisées en mono-pente.

11.3.3 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les toitures des annexes.

11.3.4 - Pour les habitations et les extensions : il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,30 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.3.5 - Pour les annexes : il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,20 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.3.6 - Pour les autres constructions :

- les toitures en double pente, courbes, terrasses, mono-pentes sont autorisées,
- il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,20 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

#### 11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les toitures des bâtiments d'habitation devront être réalisées en matériau de teinte ardoise ou tuile teintée vieillie ou noire. Des matériaux différents (chaume, zinc, inox, bac acier) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant au site. Dans le cas d'agrandissement mesuré ou d'annexes, les bacs acier nervurés et pré laqués sont tolérés sous réserve que leur teinte s'intègre à l'environnement.

11.4.2 - Les plaques opaques sont autorisées pour les vérandas.

11.4.2 - Pour les constructions d'annexes isolées, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

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

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.4.5 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

#### 11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.3 - Les relevés de toiture (dits chien-assis) sont interdits.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont autorisés.



Source : Fiche technique  
STAP.

#### 11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront si possible encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles ne devront pas détériorer l'intérêt architectural. Pour cela : l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation en harmonie avec la façade de l'habitation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air, les conduits sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'intégration paysagère.

### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

#### **a) Matériaux des façades**

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales. La pointe des pignons devra être traitée avec un essentage ou être de couleur plus sombre c'est-à-dire avec une teinte d'enduit plus soutenue que la partie rez-de-chaussée.

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

11.7.4 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage (Zone UAp) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : les façades seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art ou enduites avec un badigeon de teinte brique en cas de « maladie ».

- Pour les habitations

11.7.5 - Sauf en cas d'architecture contemporaine, l'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.6 - Les couleurs vives et le blanc pur utilisés sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.7 - Les essentages sont autorisés.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages situés en zone UA et UAp

11.7.8 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.9 - L'emploi du bois en bardage (clins) sera encouragé pour les abris de jardin et les annexes.

- Divers

11.7.10 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

## **b) Ouvertures en façades**

11.7.11 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.12 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

**11.8 - Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue, doublées ou non d'une haie.

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

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage ainsi que le grillage sur rue sans accompagnement végétal sont interdits.

11.8.5 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé lisses sont interdites.

11.8.6 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1,60 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc. ...).

11.8.7 - L'emploi de portails, en harmonie de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

## **Article UA 12 - Stationnement des véhicules**

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

12.2 - Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé, à l'intérieur de la propriété, 2 places par logement individuel et par logement collectif, à l'exception des logements locatifs aidés.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

## **Article UA 13 - Espaces libres et plantations**

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

13.2 - Les alignements d'arbres, haies, mares figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

13.4 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit. La charte paysagère est également jointe en annexe de ce règlement.

13.5 - L'usage des bâches plastifiées imperméables, à l'utilisation de couverture de sol au profit de paillage naturel, est interdit.

13.6 - Une zone tampon de protection de 5 mètres autour des mares est à respecter.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

#### **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour la façade principale. L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sur les pignons et les façades arrières non visibles de l'espace public.

15.2 - La nuisance sonore devra être inférieure à 40 décibels. Pour les installations existantes, une isolation phonique sera réalisée si elle dépasse 10% ou lors d'une modification/changement de l'appareil.

#### **ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

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

Qualification de la zone : Zone urbaine du centre bourg accueillant les équipements publics.

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Article UE 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.**

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article UE 2.

1.2 - Dans les zones d'expansion des ruissellements, Zone I, sont interdits :

1.2.1 - Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit,

1.2.2 - Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement aux axes d'écoulements,

1.2.3 - Les remblais.

1.3 - Dans les périmètres des cavités souterraines, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

1.4 - Le comblement des mares.

#### **Article UE 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.**

2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 - Les changements de destination.

2.3 - Les annexes.

2.4 - Dans les zones d'expansion des ruissellements, Zone I, sont autorisés :

2.4.1 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations,

2.4.2 - Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve d'étude hydraulique dans l'objectif d'assurer la continuité hydraulique et de prévoir des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales.

2.5 - Dans les périmètres des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.5.1 - 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, inférieures ou égales à 40 m<sup>2</sup>, jointives ou non,

2.5.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.5.3 - les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques.

2.6 - Les travaux d'affouillements et d'exhaussement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UE 3 - Accès et voirie.**

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

### **Article UE 4 - Desserte par les réseaux.**

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.2.2 - En l'absence ou impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

Des précautions devront être prises en cas de construction avec sous-sol afin d'éviter que les eaux pluviales ne les inondent.

4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m<sup>2</sup> de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.3.2 - Projet supérieur à 3 000 m<sup>2</sup> de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage – restitution avec un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.

- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennial le plus défavorable.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennial le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

**Article UE 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

**Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à 5 mètres au minimum de l'alignement.

**Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- 7.1.1 - soit en limite séparative,
- 7.1.2 - soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

**Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article UE 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article UE 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage.

10.2 - La hauteur de toute construction réalisée en toiture terrasse, ne dépassera pas 2 niveaux.

### **Article UE 11 - Aspect des constructions**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

11.1 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

### **Article UE 12 - Stationnement des véhicules.**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

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

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

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

13.3 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit. La charte paysagère est également jointe en annexe de ce règlement.

13.4 - L'usage des bâches plastifiées imperméables, à l'utilisation de couverture de sol au profit de paillage naturel, est interdit.

13.5 - Une zone tampon de protection de 5 mètres autour des mares est à respecter.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les grands bâtiments seront ciblés pour la pose de panneaux solaires.

15.2 - La nuisance sonore devra être inférieure à 40 décibels. Pour les installations existantes, une isolation phonique sera réalisée si elle dépasse 10% ou lors d'une modification/changement de l'appareil.

### **ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

Qualification de la zone : Zone urbaine accueillant le hameau constitué (dans sa partie la plus dense) de l'Epinay.

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Article UH 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.**

1.1 - Tout type d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article 2.

1.2 - Dans les zones d'expansion des ruissellements, Zone I, sont interdits :

1.2.1 - Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit,

1.2.2 - Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement aux axes d'écoulements,

1.2.3 - Les remblais.

1.3 - Dans les zones III de vigilance identifiées dans le schéma de gestion des eaux pluviales, sont interdits :

1.3.1 - la réalisation de sous-sols,

1.3.2 - la modification d'un sous-sol en pièce à vivre.

1.4 - Dans les périmètres des cavités souterraines, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

1.5 - Le comblement des mares.

#### **Article UH 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.**

2.1 - Les constructions d'habitation et annexes.

2.2 - Les installations artisanales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.3 - Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.

2.4 - Les établissements commerciaux.

2.5 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

2.6 - Les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services.

2.7 - Les changements de destination.

2.8 - Dans les zones d'expansion des ruissellements, Zone I, sont autorisés :

2.8.1 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations,

2.8.2 - Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve d'étude hydraulique dans l'objectif d'assurer la continuité hydraulique et de prévoir des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales.

2.9 - Dans les zones III de vigilance identifiées dans le schéma de gestion des eaux pluviales, sont autorisés :

2.9.1 - La réalisation de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes (sous réserve de ne pas aggraver l'écoulement ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants),

2.9.2 - Les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique,

2.9.3 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations,

2.10 - Dans les périmètres des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.10.1 - 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, inférieures ou égales à 40 m<sup>2</sup>, jointives ou non,

2.10.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.10.3 - les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques.

2.11 - Les travaux d'affouillements et d'exhaussement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UH 3 - Accès et voirie.**

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

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

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

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

### **Article UH 4 - Desserte par les réseaux**

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées : En l'absence ou impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé.

#### 4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

Des précautions devront être prises en cas de construction avec sous-sol afin d'éviter que les eaux pluviales ne les inondent.

##### 4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m<sup>2</sup> de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

##### 4.3.2 - Projet supérieur à 3 000 m<sup>2</sup> de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage – restitution avec un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

##### 4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

### **Article UH 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à 3 mètres au minimum de l'alignement.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

7.1 - Les constructions doivent soit joindre une ou plusieurs limites séparatives, soit être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article UH 9 - Emprise au sol**

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

### **Article UH 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - La hauteur des abris pour animaux et bâtiments artisanaux ne devra pas dépasser 6 mètres au faîtage.

### **Article UH 11 - Aspect des constructions.**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

## 11.1 - Généralités

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

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.1.4 - Dans le cas d'une habitation à rez-de-chaussée + comble, les toitures des vérandas devront partir du 1<sup>er</sup> tiers inférieur de la toiture ou du dessous de l'éégout de la toiture de la maison.

## 11.2 - Volumes et terrassements

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

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

## 11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures des habitations principales doivent être constituées soit :

- d'une double pente égale et/ou supérieure à 35°,
- d'un autre type de toiture en cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.3.2 - Les extensions des habitations sont autorisées en mono-pente.

11.3.3 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les toitures des annexes.

11.3.4 - Pour les habitations et les extensions : il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,30 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.3.5 - Pour les annexes : il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,20 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.3.6 - Pour les autres constructions :

- les toitures en double pente, courbes, terrasses, mono-pentes sont autorisées,
- il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,20 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

## 11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les toitures des bâtiments d'habitation devront être réalisées en matériau de teinte ardoise ou tuile teintée vieillie ou noire. Des matériaux différents (chaume, zinc, inox, bac acier) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant au site. Dans le cas d'agrandissement mesuré ou d'annexes, les bacs acier nervurés et pré laqués sont tolérés sous réserve que leur teinte s'intègre à l'environnement.

11.4.2 - Les plaques opaques sont autorisées pour les vérandas.

11.4.3 - Pour les constructions d'annexes isolées, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

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

11.4.5 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.4.6 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

### 11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.3 - Les relevés de toiture (dits chien-assis) sont interdits.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont autorisés.



Source : Fiche technique  
STAP.

### 11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront si possible encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles ne devront pas détériorer l'intérêt architectural. Pour cela : l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation en harmonie avec la façade de l'habitation, ...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air, les conduits sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'intégration paysagère.

### 11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

#### a) Matériaux des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales. La pointe des pignons devra être traitée avec un essentage ou être de couleur

plus sombre c'est-à-dire avec une teinte d'enduit plus soutenue que la partie rez-de-chaussée.

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

- Pour les habitations

11.7.4 - Sauf en cas d'architecture contemporaine, l'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.5 - Les couleurs vives et le blanc pur utilisés sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.6 - Les essentages sont autorisés.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.7 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.8 - L'emploi du bois en bardage (clins) sera encouragé pour les abris de jardin et les annexes.

- Divers

11.7.9 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

## **b) Ouvertures en façades**

11.7.10 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.11 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

**11.8 - Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue, doublées ou non d'une haie.

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

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage ainsi que le grillage sur rue sans accompagnement végétal sont interdits.

11.8.5 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé lisses sont interdites.

11.8.6 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1,60 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc. ...).

11.8.7 - L'emploi de portails, en harmonie de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

### **Article UH 12 - Stationnement des véhicules.**

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

12.2 - Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé, à l'intérieur de la propriété, 2 places par logement.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

### **Article UH 13 - Espaces libres et plantations.**

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

13.2 - Les alignements d'arbres, haies, mares figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 50% de l'unité foncière.

13.5 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit. La charte paysagère est également jointe en annexe de ce règlement.

13.6 - L'usage des bâches plastifiées imperméables, à l'utilisation de couverture de sol au profit de paillage naturel, est interdit.

13.7 - Une zone tampon de protection de 5 mètres autour des mares est à respecter.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UH 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE UH 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - La nuisance sonore devra être inférieure à 40 décibels. Pour les installations existantes, une isolation phonique sera réalisée si elle dépasse 10% ou lors d'une modification/changement de l'appareil.

**ARTICLE UH 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

Qualification de la zone : Zone urbaine accueillant la zone économique du Moulin d'Ecalles mais également des activités réparties sur le territoire en zone urbaine.

L'aménagement de la zone Uy, contiguë à la zone 2AU, devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à prendre en considération dans le projet d'aménagement (cf. pièce n°5 du PLU).

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 - Dans les périmètres des cavités souterraines, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

1.3 - Le comblement des mares.

#### **ARTICLE UY 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Les activités industrielles, artisanales, commerciales, les installations classées, les services, les bureaux, les bâtiments d'hébergement.

2.2 - Les extensions, modifications, annexes et le changement de destination des constructions existantes à l'approbation du PLU.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.4 - Dans les périmètres des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.4.1 - 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, inférieures ou égales à 40 m<sup>2</sup>, jointives ou non,

2.4.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques.

2.5 - Les travaux d'affouillements et d'exhaussement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

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

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

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

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

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

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.2.2 - En l'absence ou impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m<sup>2</sup> de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.3.2 - Projet supérieur à 3 000 m<sup>2</sup> de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage – restitution avec un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

#### 4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

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

San objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - A l'intérieur de la zone économique, les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite de propriété.

6.2 - Pour les parcelles situées en bordure de la RD 928 ou de l'autoroute A28, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

6.2.1 - 15 mètres de l'emprise de l'autoroute A28,

6.2.2 - 20 mètres de l'alignement de fait de la route départementale 928.

### **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions seront implantées à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.

10.2 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique.

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

11.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

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

11.3 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites.

11.4 - Les matériaux de couverture seront de couleurs sombres et non brillantes. Les surfaces translucides sont autorisées.

11.5 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

11.6 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue, doublées ou non d'une haie.

11.7 - Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essences locales (charmille, houx, hêtre noisetier, lilas, prunellier, cytise...), dont la liste de végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

11.8 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.9 - Sont interdits :

11.9.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.9.2 - L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.9.3 - L'emploi de tous matériaux brillants et de récupération.

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

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Des aires de stationnement d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune y compris les accès, sont exigées à l'intérieur de la propriété à raison d'un minimum de :

- pour les constructions à usage de bureau et activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant,
- pour les établissements industriels, 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- à ces espaces doivent s'ajouter les espaces réservés pour le stationnement des employés, des camions et divers véhicules utilitaires.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

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

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

13.2 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 15% de l'unité foncière.

13.3 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit. La charte paysagère est également jointe en annexe de ce règlement.

13.4 - L'usage des bâches plastifiées imperméables, à l'utilisation de couverture de sol au profit de paillage naturel, est interdit.

13.5 - Une zone tampon de protection de 5 mètres autour des mares est à respecter.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les grands bâtiments seront ciblés pour la pose de panneaux solaires.

15.2 - Les bâtiments devront respecter la réglementation acoustique en vigueur.

### **ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

# **TITRE III**

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

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

Qualification de la zone : Zone de développement à vocation de l'habitat.

L'aménagement de la zone 1AU devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à prendre en considération dans le projet d'aménagement (cf. pièce n°5 du PLU).

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Article 1AU 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.**

1.1 - Tout type d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article 2.

1.2 - Dans les périmètres des cavités souterraines, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

#### **Article 1AU 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.**

2.1 - Les constructions d'habitation et annexes.

2.2 - Les établissements commerciaux.

2.3 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

2.4 - Les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services.

2.5 - Les changements de destination.

2.6 - Dans les périmètres des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.6.1 - 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, inférieures ou égales à 40 m<sup>2</sup>, jointives ou non,

2.6.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.6.3 - les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques.

2.7 - Les travaux d'affouillements et d'exhaussement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article 1AU 3 - Accès et voirie.**

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

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

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

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

### **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

Des précautions devront être prises en cas de construction avec sous-sol afin d'éviter que les eaux pluviales ne les inondent.

#### 4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m<sup>2</sup> de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

#### 4.3.2 - Projet supérieur à 3 000 m<sup>2</sup> de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage – restitution avec un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.

- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennial le plus défavorable.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennial le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

**Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

**Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à 3 mètres au minimum de l'alignement.

**Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

7.1 - Les constructions doivent :

7.1.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,

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

**Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article 1AU 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **Article 1AU 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faitage.

10.2 - La hauteur de toute construction d'habitation réalisée en toiture terrasse, ne dépassera pas 2 niveaux.

10.3 - Pour toutes les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture.

## **Article 1AU 11 - Aspect des constructions.**

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **11.1 - Généralités**

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

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.1.4 - Dans le cas d'une habitation à rez-de-chaussée + comble, les toitures des vérandas devront partir du 1<sup>er</sup> tiers inférieur de la toiture ou du dessous de l'égout de la toiture de la maison.

### **11.2 - Volumes et terrassements**

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

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

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures des habitations principales doivent être constituées soit :

- d'une double pente égale et/ou supérieure à 35°,
- d'un autre type de toiture en cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.3.2 - Les extensions des habitations sont autorisées en mono-pente.

11.3.3 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les toitures des annexes.

11.3.4 - Pour les habitations et les extensions : il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,30 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.3.5 - Pour les annexes : il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,20 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.3.6 - Pour les autres constructions :

- les toitures en double pente, courbes, terrasses, mono-pentes sont autorisées,
- il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,20 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

#### 11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les toitures des bâtiments d'habitation devront être réalisées en matériau de teinte ardoise ou tuile teintée vieillie ou noire. Des matériaux différents (chaume, zinc, inox, bac acier) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant au site. Dans le cas d'agrandissement mesuré ou d'annexes, les bacs acier nervurés et pré laqués sont tolérés sous réserve que leur teinte s'intègre à l'environnement.

11.4.2 - Les plaques opaques sont autorisées pour les vérandas.

11.4.2 - Pour les constructions d'annexes isolées, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

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

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.4.5 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

#### 11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.3 - Les relevés de toiture (dits chien-assis) sont interdits.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont autorisés.



Source : Fiche technique  
STAP.

#### 11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront si possible encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles ne devront pas détériorer l'intérêt architectural. Pour cela : l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation en harmonie avec la façade de l'habitation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air, les conduits sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'intégration paysagère.

### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

#### **a) Matériaux des façades**

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales. La pointe des pignons devra être traitée avec un essentage ou être de couleur plus sombre c'est-à-dire avec une teinte d'enduit plus soutenue que la partie rez-de-chaussée.

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

- Pour les habitations

11.7.5 - Sauf en cas d'architecture contemporaine, l'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.6 - Les couleurs vives et le blanc pur utilisés sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.7 - Les essentages sont autorisés.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.8 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.9 - L'emploi du bois en bardage (clins) sera encouragé pour les abris de jardin et les annexes.

- Divers

11.7.10 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

#### **b) Ouvertures en façades**

11.7.11 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.12 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

**11.8 - Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue, doublées ou non d'une haie.

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

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage ainsi que le grillage sur rue sans accompagnement végétal sont interdits.

11.8.5 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé lisses sont interdites.

11.8.6 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1,60 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc. ...).

11.8.7 - L'emploi de portails, en harmonie de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

### **Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules**

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

12.2 - Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé, à l'intérieur de la propriété, 2 places par logement individuel et par logement collectif, à l'exception des logements locatifs aidés.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

### **Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations**

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

13.2 - Les alignements d'arbres, haies, mares figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

13.4 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit. La charte paysagère est également jointe en annexe de ce règlement.

13.5 - L'usage des bâches plastifiées imperméables, à l'utilisation de couverture de sol au profit de paillage naturel, est interdit.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La nuisance sonore des appareils de climatisation devra être inférieure à 40 décibels.

#### **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

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

Qualification de la zone : Zone de développement à vocation économique.

L'aménagement de la zone 2AU devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à prendre en considération dans le projet d'aménagement (cf. pièce n°5 du PLU).

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1.2 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 - Dans les périmètres des cavités souterraines, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

1.3 - Le comblement des mares.

1.4 - Dans les zones d'expansion des ruissellements, Zone I, sont interdits :

1.4.1 - Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit,

1.4.2 - Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement aux axes d'écoulements,

1.4.3 - Les remblais.

#### **ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Les activités industrielles, artisanales, commerciales, les installations classées, les services, les bureaux, les bâtiments d'hébergement.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.3 - Dans les périmètres des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.4.1 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.5.2 - les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques.

2.6 - Dans les zones d'expansion des ruissellements, Zone I, sont autorisés :

2.6.1 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations,

2.6.2 - Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve :

- d'une étude hydraulique dans l'objectif d'assurer la continuité hydraulique et de prévoir des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales,

- qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.7 - Les travaux d'affouillements et d'exhaussement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

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

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

#### 4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m<sup>2</sup> de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

#### 4.3.2 - Projet supérieur à 3 000 m<sup>2</sup> de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage – restitution avec un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennial le plus défavorable.

#### 4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennial le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

San objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - A l'intérieur de la zone économique, les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite de propriété.

6.2 - Pour les parcelles situées en bordure de la RD 928 ou de l'autoroute A28, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

6.2.1 - 15 mètres de l'emprise de l'autoroute A28,

6.2.2 - 20 mètres de l'alignement de fait de la route départementale 928.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions seront implantées à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.

10.2 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique.

### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

11.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

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

11.3 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites.

11.4 - Les matériaux de couverture seront de couleurs sombres et non brillantes. Les surfaces translucides sont autorisées.

11.5 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

11.6 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue, doublées ou non d'une haie.

11.7 - Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essences locales (charmille, houx, hêtre noisetier, lilas, prunellier, cytise...), dont la liste de végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

11.8 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.9 - Sont interdits :

11.9.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.9.2 - L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.9.3 - L'emploi de tous matériaux brillants et de récupération.

### **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Des aires de stationnement d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune y compris les accès, sont exigées à l'intérieur de la propriété à raison d'un minimum de :

- pour les constructions à usage de bureau et activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant,
- pour les établissements industriels, 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- à ces espaces doivent s'ajouter les espaces réservés pour le stationnement des employés, des camions et divers véhicules utilitaires.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

13.2 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 15% de l'unité foncière.

13.3 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit. La charte paysagère est également jointe en annexe de ce règlement.

13.4 - L'usage des bâches plastifiées imperméables, à l'utilisation de couverture de sol au profit de paillage naturel, est interdit.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les grands bâtiments seront ciblés pour la pose de panneaux solaires.

15.2 - Les bâtiments devront respecter la réglementation acoustique en vigueur.

**ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

# **TITRE IV**

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

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Qualification de la zone :

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

- **Secteur Aa** : Un STECAL a été créé pour permettre, dans des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le stockage de matériels et matériaux en lien avec une activité de travaux publics.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.
- 1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques (parc éolien) et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- 1.4 - Dans les zones d'expansion des ruissellements, Zone I, sont interdits :
  - 1.4.1 - Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit,
  - 1.4.2 - Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement aux axes d'écoulements,
  - 1.4.3 - Les remblais.
- 1.5 - Dans les zones III de vigilance identifiées dans le schéma de gestion des eaux pluviales, sont interdits :
  - 1.5.1 - la réalisation de sous-sols,
  - 1.5.2 - la modification d'un sous-sol en pièce à vivre.
- 1.6 - Dans les périmètres des cavités souterraines, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A 2.
- 1.7 - Le changement de destination des constructions est interdit.
- 1.8 - Dans le STECAL Aa, toute occupation ou utilisation du sol sont interdites sauf celles visées à l'article Aa 2.

### ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

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

2.4 - Les travaux relatifs aux ouvrages à haute tension et très haute tension.

2.5 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.6 - Dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet :

2.6.1 - d'une extension mesurée, de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol), dans la limite de 50 m<sup>2</sup>,

2.6.2 - de la construction d'annexes d'une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup>,

2.6.3 - de la construction d'annexes dans une bande de 40 mètres autour du bâtiment principal,

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

2.7 - Dans les zones d'expansion des ruissellements, Zone I, sont autorisés :

2.7.1 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations,

2.7.2 - Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve :

- d'une étude hydraulique dans l'objectif d'assurer la continuité hydraulique et de prévoir des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales,

- qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.8 - Dans les zones d'aléas ruissellement sur voiries et dans les zones III de vigilance identifiées dans le schéma de gestion des eaux pluviales, sont autorisés :

2.8.1 - La réalisation d'une habitation liée et nécessaire à l'activité agricole, de bâtiments à vocation agricole et de constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation, des produits agricoles (sous réserve de ne pas aggraver l'écoulement ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants),

2.8.2 - Les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique,

2.8.3 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.9 - Dans les périmètres des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.9.1 - 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, inférieures ou égales à 40 m<sup>2</sup>, jointives ou non,

2.9.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.9.3 - les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques,

2.9.4 - la mise en conformité des installations agricoles existantes.

2.10 - Si le projet est au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne, la DDTM/BRN étudiera les 5 critères suivants :

- 2.10.1 - le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage,
- 2.10.2 - le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré (risque avéré : cavité visitée -in situ ou par passage camera-, effondrement),
- 2.10.3 - si le projet est sur l'emprise d'une parcelle napoléonienne, un décapage au droit du projet n'a pas montré la présence d'anomalies,
- 2.10.4 - le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés,
- 2.10.5 - le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement/réduction du risque possibles dans le cadre du projet.

Si ces 5 critères sont remplis, le projet pourra recevoir une suite favorable.

2.11 - Les travaux d'affouillements et d'exhaussement.

2.12 - Dans le STECAL Aa, seul est autorisé le stockage de matériels et de matériaux dans l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

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

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

- 4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- 4.2.2 - En l'absence ou impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé.
- 4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.
- 4.2.4 - L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

Des précautions devront être prises en cas de construction avec sous-sol afin d'éviter que les eaux pluviales ne les inondent.

##### 4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m<sup>2</sup> de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

##### 4.3.2 - Projet supérieurs à 3 000 m<sup>2</sup> de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage – restitution avec un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

##### 4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

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

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Les constructions nouvelles d'habitation et les bâtiments agricoles, sauf contraintes techniques particulières, doivent être implantés à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Sauf contraintes techniques particulières, les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 10 m.

7.2 - Les constructions d'habitation pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

10.1 - La hauteur des constructions agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.

10.2 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole et pour les équipements (silos, ...).

10.4 - Pour les habitations existantes :

10.4.1 - la hauteur des extensions autorisées dans l'article 2.6 ne devra pas dépasser le gabarit existant.

10.4.2 - la hauteur des annexes autorisées dans l'article 2.6 ne devra pas dépasser 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

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

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

11.1 - Pour l'habitation de l'exploitant agricole : Toute nouvelle construction d'habitation devra respecter l'article 11 de la zone UA.

11.2 - Pour les bâtiments agricoles :

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

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

11.2.3 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites ou jointoyées.

11.2.4 - Les matériaux de couverture seront de couleurs sombres et non brillantes. Les surfaces translucides sont autorisées.

11.2.5 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les bâtiments.

11.2.6 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue, doublées ou non d'une haie.

11.2.7 - Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales (charmille, houx, hêtre noisetier, lilas, prunellier, cytise...), dont la liste de végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

11.2.8 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.2.9 - Dans les secteurs de ruissellement, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

11.3 - Sont interdits :

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.3.3 - L'emploi de tous matériaux brillants et de récupération.

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

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

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

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les alignements d'arbres, haies, mares figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement. La charte paysagère est également jointe en annexe de ce règlement.

13.4 - Les bâtiments agricoles, implantés en dehors de l'enceinte du corps de ferme, seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

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

13.6 - Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus, constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

13.7 - L'usage des bâches plastifiées imperméables, à l'utilisation de couverture de sol au profit de paillage naturel, est interdit.

13.8 - Une zone tampon de protection de 5 mètres autour des mares est à respecter.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

#### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les bâtiments agricoles seront ciblés pour la pose de panneaux solaires.

15.2 - Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour la façade principale. Par contre, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sur les pignons et les façades non visibles de l'espace public.

15.3 - La nuisance sonore devra être inférieure à 40 décibels. Pour les installations existantes, une isolation phonique sera réalisée si elle dépasse 10% ou lors d'une modification/changement de l'appareil.

**ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

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

### Qualification de la zone :

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

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

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1.1 - Tout type d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article N 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires :

- aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.4 - Dans les zones d'expansion des ruissellements, Zone I, sont interdits :

- 1.4.1 - Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit,
- 1.4.2 - Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement aux axes d'écoulements,
- 1.4.3 - Les remblais.

1.5 - Dans les zones III de vigilance identifiées dans le schéma de gestion des eaux pluviales, sont interdits :

- 1.5.1 - la réalisation de sous-sols,
- 1.5.2 - la modification d'un sous-sol en pièce à vivre.

1.6 - Dans les périmètres des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.

### **ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie et les équipements d'intérêt général sont autorisés sous réserve qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur

lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

2.3 - Dans les zones d'expansion des ruissellements, Zone I, sont autorisés :

2.3.1 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations,

2.3.2 - Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve :

- d'une étude hydraulique dans l'objectif d'assurer la continuité hydraulique et de prévoir des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales,

- qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4 - Dans les zones d'aléas ruissellement sur voiries et dans les zones III de vigilance identifiées dans le schéma de gestion des eaux pluviales, sont autorisés :

2.4.1 - Les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique,

2.4.2 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations,

2.5 - Dans les périmètres des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.5.1 - 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, inférieures ou égales à 40 m<sup>2</sup>, jointives ou non,

2.5.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.5.3 - les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques.

2.6 - Les travaux d'affouillements et d'exhaussement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Les accès aux réalisations autorisées doivent avoir les caractéristiques minimales de la voirie publique et permettre, outre l'exploitation des installations, la circulation des voitures d'incendie et de sécurité.

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

### 4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales :

#### 4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m<sup>2</sup> de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

#### 4.3.2 - Projet supérieurs à 3 000 m<sup>2</sup> de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage - restitution avec un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

#### 4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

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

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1 - Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

Les constructions peuvent être jointives.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

La hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

11.1 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

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

12.1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

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

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les arbres ayant un impact important dans le paysage, les plantations d'alignement, les haies vives, les écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essences locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vents et des haies traditionnels.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement écrit. La charte paysagère est également jointe en annexe de ce règlement.

13.4 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.5 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.6 - Une zone tampon de protection de 5 mètres autour des mares est à respecter.

13.7 - L'usage des bâches plastifiées imperméables, à l'utilisation de couverture de sol au profit de paillage naturel, est interdit.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - la nuisance sonore devra être inférieure à 40 décibels. Pour les installations existantes, une isolation phonique sera réalisée si elle dépasse 10% ou lors d'une modification/changement de l'appareil.

### **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

# **TITRE V**

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

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

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

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 8 emplacements réservés.

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1 - Création d'une plateforme pour le tri sélectif / Hameau de l'Epinay	Commune	100 m <sup>2</sup>
2 - Elargissement d'une voirie / Hameau de l'Epinay	Commune	185 m <sup>2</sup>
3 - Création d'une aire de retournement / Hameau Le Mesnil Godefroy	Commune	100 m <sup>2</sup>
4 - Elargissement d'une voirie / Le bourg	Commune	40 m <sup>2</sup>
5 - Extension des équipements publics (salle des fêtes)	Commune	3 450 m <sup>2</sup>
6 - Aménagement urbain et sécurisation de la traversée du village au droit des équipements publics	Commune	140 m <sup>2</sup>
7 - Elargissement d'une voirie / Le bourg	Commune	230 m <sup>2</sup>
8 - Création d'une zone tampon entre les habitations existantes et les futures entreprises de l'extension de la zone du Moulin d'Ecalles	Commune	1 900 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>		<b>6 145 m<sup>2</sup></b>

Les emplacements réservés sont repris sur les plans de zonage (cf. pièce 4).

# **TITRE VI**

## **LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES**

**ARBRES**

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

### ARBUSTES ET ARBRISSEAUX

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

# **TITRE VII**

## **CHARTRE PAYSAGERE DU PAYS**



# CONCLUSION

## LE PAYSAGE : UN SUJET COMPLEXE ET TRANSVERSAL

### Une résultante d'actions conduites dans de tout autres domaines

Le paysage est un sujet complexe et transversal qui résulte de l'action sur les différents thèmes développés dans ce diagnostic. On n'agit pas directement sur le paysage (ou alors de manière très localisée), mais en prenant en compte au mieux les paysages dans chacun des projets et des choix de développement qui sont envisagés.

C'est donc à chacun d'agir et d'accompagner l'évolution des paysages par une recherche constante de qualité : l'élu lorsqu'il crée ou révisé son document d'urbanisme, le citoyen lorsqu'il plante une haie, l'architecte lorsqu'il dessine la forme d'un bâtiment, le lotisseur quand il découpe une parcelle...

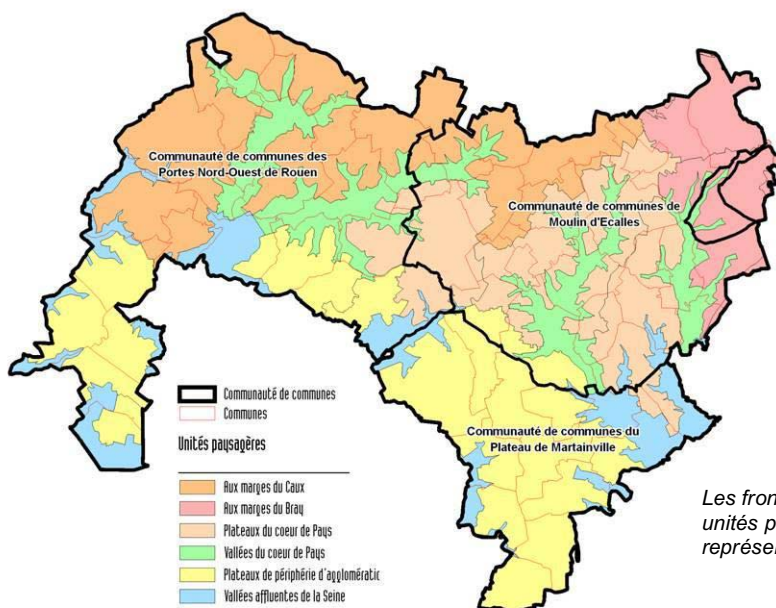
### une adaptation perpétuelle aux modes de vie et réalités économiques

Les paysages sont vivants et évolutifs. S'il est possible de préserver les espaces les plus remarquables, il n'est pas question de protéger partout. Le paysage concerne en effet tous les espaces, et l'homme doit trouver un intérêt à agir pour sa préservation, ne serait-ce que du point de vue économique.

Les actions en faveur de la qualité paysagère doivent ainsi correspondre, s'adapter aux modes de vie actuels et aux réalités économiques. On ne pourra pas par exemple imposer à un agriculteur de revenir à un système bocager si cela remet en cause son exploitation et ne correspond pas aux modes de production actuels et aux difficultés que rencontre le secteur.

### Une réalité qui dépasse les découpages administratifs

Tout comme la gestion de l'eau, la gestion des paysages selon des entités homogènes dépasse les découpages administratifs et institutionnels du territoire (voir annexe : répartition des communes et Communauté de communes par entité paysagère). Les unités paysagères sont en effet la résultante de la nature, d'un héritage (relief, géologie, pédologie) et de l'action des hommes. Agir en faveur des paysages nécessite donc cohésion et volonté commune de travailler ensemble.



*Les frontières politiques ne correspondent pas forcément aux unités paysagères. Chaque Communauté de communes représente un peu du tout*



## DU PAYSAGE A LA GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

### Des enjeux paysagers multi-thématiques

Si la maîtrise de la pression urbaine et foncière ressort comme un enjeu majeur et transversal du fait de la périurbanisation croissante du Pays, ce diagnostic permet de faire ressortir les enjeux dans les différentes thématiques liées au paysage : agriculture, urbanisme, habitat, économie, tourisme...

Ceux-ci ont bien sûr une importance différente selon l'entité paysagère dans laquelle on se trouve. Présentés de manière synthétique dans l'encart ci-contre, ils peuvent se résumer :

- pour les vallées, à la préservation de la biodiversité et de la trame paysagère ;
- pour les plateaux, au développement d'éléments de structuration des paysages et à la préservation de l'identité rurale ;
- pour les espaces périurbains, à la maîtrise de l'étalement urbain et à la préservation d'espaces de transition paysagère.

### LES ENJEUX PAYSAGERS

- préservation de la richesse des vallées, maintien d'une biodiversité importante ;
- gestion cohérente des ruissellements et de l'eau, qualité des abords de cours d'eau ;
- maintien et développement d'éléments de structuration des paysages sur les plateaux et autour des villages ;
- pratiques culturelles plus soucieuses des paysages et maintien d'une agriculture forte ;
- maîtrise de l'étalement urbain, lutte contre le mitage des espaces agricoles ;
- développement équilibré de l'habitat et des activités économiques dans le respect des lieux ;
- préservation de l'identité rurale des communes ;
- mise en valeur et réhabilitation du patrimoine local ;
- accueil et développement des activités de détente et de loisirs en lien avec l'agglomération ;
- communication et promotion touristique autour des paysages et des éléments patrimoniaux ;
- développement d'activités économiques autour des paysages (notamment dans le tourisme)
- ...

### Vers un développement durable du territoire

Derrière ces enjeux, il s'agit surtout de trouver un équilibre entre les différentes fonctions qu'assurent les espaces du territoire : fonction de production (agriculture, forêt, ressources naturelles), fonction sociale et paysagère (cadre de vie, loisirs), fonction écologique (ruissellement, biodiversité) et fonction croissante d'accueil de l'urbanisation.

Les paysages amènent donc à réfléchir de manière transversale aux modalités d'un développement durable du territoire. Cela nécessite des choix, des objectifs, une priorisation de l'action et donc un arbitrage politique, même éclairé par les discussions de la société civile.

Le paysage ouvre ainsi à des enjeux plus politiques et stratégiques :

- modalités d'un développement durable et d'une gestion intégrée du territoire ;
- organisation politique du territoire et moyens de mobilisation et de sensibilisation ;
- place du Pays et modalités de partenariat avec l'agglomération ;
- prise en compte et adaptation aux nouvelles attentes de la société en termes de cadre de vie, de loisirs et de nature ;
- sensibilisation et implication du grand public et des différents acteurs locaux au paysage ;
- ...

### UNE SENSIBILITE PAYSAGERE LIMITEE

#### - des indices d'une faible motivation pour le paysage

Si la plupart des élus locaux jugent le thème du paysage important, on peut s'interroger sur leur réelle volonté et leur implication concrète en matière de paysage. En effet, à partir de certains indicateurs disponibles (adhésion des communes au Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE), présence aux ateliers de travail sur la charte, réponse au questionnaire paysage), on peut mettre en évidence une sensibilité hétérogène au paysage, plutôt faible à l'est et moyenne dans l'ouest du Pays.

En outre, le questionnaire adressé aux élus locaux dans le cadre du diagnostic (voir annexe) a permis de se rendre compte que dès qu'il s'agit de s'investir en temps et en moyen sur des questions paysagère, les réticences sont



importantes. Est-ce de la méfiance ? Un manque d'envie d'œuvrer en faveur des paysages ? Un réalisme sur les conditions de l'action ?

- une approche très localisée du paysage

La vision des élus locaux en matière de paysage est centrée sur l'environnement de proximité : la commune, voire les communes avoisinantes. Or on a vu que sans réflexion et coopération entre les collectivités, il est difficile d'agir efficacement en faveur des paysages.

Pour l'heure, plus que les actions de maîtrise de la pression urbaine et foncière, ce sont surtout les actions de valorisation des villages et du patrimoine qui mobilisent.

- une connaissance limitée du Pays et des enjeux de paysage

S'il est vrai que le Pays est récent et que les déplacements transversaux à l'intérieur de celui-ci ne sont pas des plus faciles, les acteurs locaux semblent mal connaître leur territoire, et donc leurs voisins. Les grandes mutations qui s'opèrent sur le territoire ne sont pas perçues dans leur ensemble (les paysages sont vus comme stables ou s'améliorants) et lorsque le paysage est évoqué par ceux-ci, cela porte beaucoup sur des points de détail voire sur des clichés.

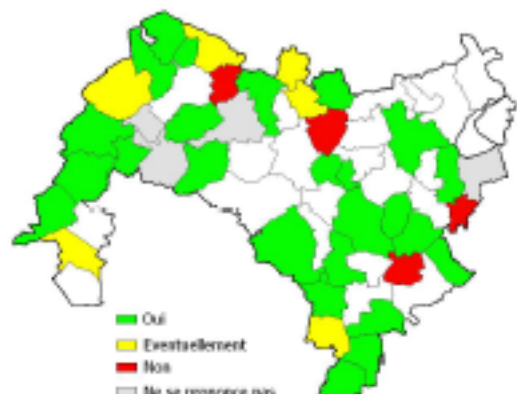
Dès lors, des réflexions telles que la mise en place d'un SCOT, comme moyen d'action à l'issue de la charte, semblent loin des préoccupations, d'autant que tous ne maîtrisent pas et ne perçoivent pas le sens de tels outils complexes.

## LA CHARTE UN DEFI POUR L'AVENIR

- un moyen de répondre aux changements et attentes sociologiques locales

Si le paysage apparaît comme un sujet consensuel, toutes les communes ne semblent pas encore prêtes à s'investir en matière de paysage. A l'heure actuelle seul 30 % des communes du Pays seraient par exemple prêtes à signer une charte paysagère.

Pourtant les attentes de la société et des citoyens sont de plus en plus importantes en matière de cadre de vie, et l'environnement pourrait bien s'inviter ici aussi au cœur des débats des prochaines élections locales. La charte offre ainsi une opportunité aux politiques d'afficher leur engagement en matière de paysage et d'environnement, et de répondre aux attentes sociologiques locales.



*Communes prêtes à signer une charte paysagère dans l'immédiat*



- une première dynamique est lancée

Si la charte représente donc un défi pour un aménagement et un développement durable et équilibré du territoire, elle représente également un défi pour le Pays aux vues des difficultés évoquées et des réticences locales. Il s'agit en effet de lever les craintes et les doutes de chacun, le « on attend de voir », « on attend que les autres s'engagent », pour avancer ensemble.

La concertation engagée autour de ce diagnostic a permis de lancer une première dynamique, même si celle-ci reste encore modeste. Elle a permis de montrer qu'il existe bien un intérêt et une volonté d'apprendre en matière de paysage. Les acteurs qui s'y sont investis placent maintenant une attente importante et un espoir de changement dans la charte. Si celle-ci ne mobilise pas encore complètement, elle est majoritairement bien accueillie par les acteurs et élus locaux.

- vers une deuxième phase de définition de la stratégie de la charte

Concernant la forme de la charte et la suite à y donner de premiers éléments peuvent déjà être évoqués. Ainsi, compte tenu des différences de sensibilité et de connaissance des acteurs locaux en matière de paysage et d'outils, il semble indispensable de s'orienter vers un minimum d'actions de sensibilisation et de communication. Une certaine attente a ainsi été exprimée à ce sujet concernant des grilles de lecture, des postures nouvelles, et tout un ensemble des petites choses que chacun peut déjà mettre en oeuvre au quotidien pour améliorer la prise en compte du paysage.

D'autre part, un travail important va devoir être engagé autour des documents d'urbanisme, dans lesquels les élus locaux sont majoritairement prêts à inclure des dispositions spécifiques au paysage. Ceux-ci rejoignent ainsi le sentiment exprimé lors des ateliers de travail sur le fait que ces documents ont et auront un rôle important à jouer en matière de paysage.

Pour l'instant, les avis sur la forme que prendra la charte sont très différents et dispersés entre :

- un engagement moral commun,
- un programme d'actions concrètes,
- un simple guide technique,
- ou un outil de communication et de sensibilisation.

Les prochaines étapes de la charte paysagère auront donc pour but, à la fois de partager et de s'accorder sur les priorités d'action, au regard des enjeux identifiés dans le présent diagnostic, mais aussi de définir une stratégie d'action représentative de la diversité du Pays.

Elles devront être une occasion pour les acteurs ne s'étant pas encore manifestés, mais sensibilisés par ce diagnostic, de se mobiliser davantage en faveur du paysage.