

COMMUNE DE FOUQUENIES

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

3

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 10 Juillet 2018 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES



Espac'urba - Etudes et Conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

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



102, Rue du Bois Tison - 76 160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL

Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr

SOMMAIRE

DEFINITIONS	page 2
TITRE I - Dispositions générales	page 5
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines	
CHAPITRE 1 - ZONE UA	page 11
CHAPITRE 2 - ZONE UB	page 17
CHAPITRE 3 - ZONE UE	page 22
CHAPITRE 3 - ZONE UY	page 27
TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU	page 32
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières	
CHAPITRE 1 - ZONE A	page 38
CHAPITRE 2 - ZONE N	page 44
TITRE V - Emplacements réservés	page 50
TITRE VI - Liste des végétaux d'essences locales	page 52

DEFINITIONS

ALIGNEMENT

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

BATIMENTS ANNEXES

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

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

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

DENT CREUSE

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

EMPRISE AU SOL

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

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions 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). Les annexes jointives ne sont pas considérées comme une extension : il n'y a donc pas nécessité d'une communication interne avec la construction existante. La surélévation fait également partie des extensions.

FACADE DE CONSTRUCTION

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales :

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

Limites de fonds de parcelles

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

LOTISSEMENT

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

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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

RETRAIT

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

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

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

SURFACE DE PLANCHER

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

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

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

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

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Le présent règlement s'applique à la commune de FOUQUENIES.

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

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

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

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

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

ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

Le P.L.U. de FOUQUENIES comporte QUATRE zones urbaines :

- **ZONE UA** : Zone urbaine du centre bourg, ancien de forte densité, accueillant de l'habitat, des services, des commerces, des équipements publics : tissu ancien,
 - Secteur UAa a été créé pour fixer des prescriptions spéciales d'implantation.
- **ZONE UB** : Zone urbaine du centre bourg, plus récent de moyenne densité, accueillant de l'habitat, des services, des commerces, des équipements publics : tissu récent,
- **ZONE UE** : Zone correspondant aux équipements publics,
- **ZONE UY** : Zone correspondant à la présence de la ligne de chemin de fer.

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 FOUQUENIES, UNE zone 1AU a été définie :

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

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

Les zones agricoles - ZONE A :

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

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

Les zones naturelles - ZONE N :

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

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

Le P.L.U. de FOUQUENIES ne comporte une zone naturelle.

Deux secteurs ont été créés :

- secteur Ne reprenant les équipements sportifs existants,
- secteur Nsl destiné à l'installation d'équipements de loisirs.

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

- les emplacements réservés,
- les espaces boisés protégés au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme,
- les périmètres de protection des captages d'eau potable.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

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

ARTICLE V - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

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

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

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

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

- le patrimoine naturel boisé.

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

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

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

Les articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 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 reprenant le bâti ancien de forte densité pouvant accueillir de l'habitat, des services, des commerces, des équipements publics...

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

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

I - Usage des sols et destinations des constructions

I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

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

I.1.2 - La zone urbaine ou « Ua » correspond au tissu ancien dense.

I.1.3 - Un secteur UAa a été créé pour fixer des prescriptions spéciales d'implantation des futures constructions.

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

I.2.1 - les habitations et les locaux accessoires,

I.2.2 - les activités artisanales et commerciales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,

I.2.3 - les équipements d'intérêt collectif et services publics,

I.2.4 - les entrepôts et bureaux,

I.2.5 - l'hébergement touristique,

I.2.6 - les changements de destination.

I.2.7 - L'extension, la modification des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

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

I.3.1 - les activités industrielles,

I.3.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier,

I.3.3 - les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules

I.3.4 - les bâtiments agricoles à vocation d'élevage,

I.3.5 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion.

I.3.6 - Dans la rue du Marais, les sous-sols sont interdits.

I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

II.1.2 - Dans le secteur UAa, la hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres au faitage ou à l'acrotère.

II.1.3 - La hauteur des bâtiments artisanaux ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage.

II.1.4 - La hauteur des annexes ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation principale, ni 6 mètres au faîtage.

II.1.5 - Afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les futures constructions devront être implantées soit :

II.1.5.1 - à l'alignement de fait,

II.1.5.2 - en observant un retrait minimal de 5 mètres. Un mur de clôture devra être réalisé pour assurer la continuité urbaine visuelle soit

- un mur d'1 mètre complété d'une partie clairevoie,

- un mur de 2 mètres.

II.1.6 - Dans le secteur UAa, les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement de fait.

II.1.7 - Les constructions doivent :

II.1.7.1 - soit joindre une seule limite séparative,

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

II.1.8 - Dans le secteur UAa, les constructions doivent observer un recul par rapport aux limites séparatives de 3 mètres.

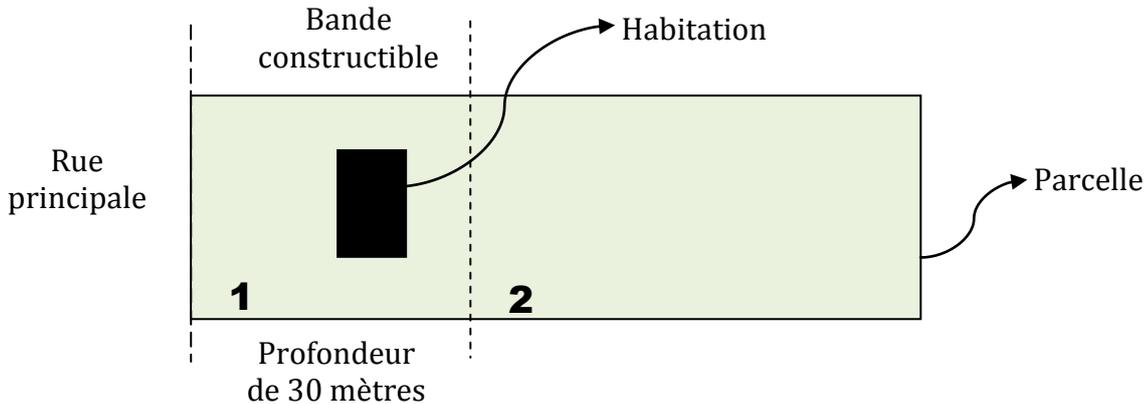
II.1.9 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.5 à II.1.8, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

II.1.10 - En cas de présence d'un mur protégé, la construction à réaliser devra se reculer afin de maintenir le mur et donc la continuité urbaine.

II.1.11 - Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 30 mètres, à compter de l'alignement sur rue.

II.1.12 - Au-delà de cette bande de 30 mètres, seule la construction d'un bâtiment à usage artisanal, entrepôt et bureaux, les extensions des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées.

Exemple de la bande constructible et des droits à construire :



Dans la partie **1**, depuis la rue jusqu'à une profondeur de 30 mètres, seules les habitations sont autorisées. Ensuite dans la partie **2**, depuis la bande constructible jusqu'au fond de la propriété foncière, seules les annexes et les bâtiments à usage artisanal, entrepôt et bureaux sont autorisés.

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

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

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

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

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

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

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

II.2.6.1 - Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau.

II.2.6.2 - Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel.

II.2.7 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les constructions anciennes composées de matériaux traditionnels (pierres, briques, pans de bois, silex, torchis, ...).

II.2.8 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

II.2.9 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

II.2.10 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.11 - Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion.

II.2.12 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.13 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

II.2.13 - Dans le secteur UAa :

II.2.13.1 - les ouvertures en toiture sont interdites.

II.2.13.2 - les sous-sols sont interdits.

II.2.13.3 - l'habitation (bâtiment principal) devra respecter les dimensions suivantes : la façade principale devra mesurer 2,5 fois la largeur du pignon.

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

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

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

II.3.4 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

II.4 - Stationnement

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

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

II.4.3 - Deux places de stationnement devront être créées sur la parcelle, par logement créé.

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

III.2 - Desserte par les réseaux

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

III.1.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.
- Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, ...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de Z.A.C., lotissement ou d'opérations groupés, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

- L'infiltration doit être prévue en distinguant :
 - Les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable
 - Les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées par débourbeur séparateur d'hydrocarbures avant infiltration.
- Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).
- Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :
 - Soit au caniveau de la rue
 - Soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/seconde/hectare le débit initiale issu de la parcelle avant aménagement.
- L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.
- Ces dispositions s'apprécient au niveau de chaque phase d'aménagement séparément conformément aux orientations d'aménagement.
- Les eaux pluviales des bâtiments seront récupérées dans des cuves enterrées d'une contenance minimale de 3000 litres, à l'exception des annexes inférieures à 20 m².

III.1.4 - Electricité, téléphone :

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

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Qualification de la zone : Zone urbaine reprenant le bâti récent de moyenne densité pouvant accueillir de l'habitat, des services, des commerces, des équipements publics...

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

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

I - Usage des sols et destinations des constructions

I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

I.1.1 - La zone « UB » est une zone urbaine de FOUQUENIES pouvant accueillir de l'habitat, des services, des commerces, des équipements publics.

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

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

I.2.1 - les habitations et les locaux accessoires,

I.2.2 - les activités artisanales et commerciales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,

I.2.3 - les équipements d'intérêt collectif et services publics,

I.2.4 - les entrepôts et bureaux,

I.2.5 - l'hébergement touristique,

I.2.6 - les changements de destination,

I.2.7 - L'extension, la modification des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

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

I.3.1 - les activités industrielles,

I.3.2 - le stationnement de caravanes,

I.3.3 - les dépôts sauvages,

I.3.4 - les bâtiments agricoles à vocation d'élevage,

I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

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

II.1.6 - Les constructions doivent être implantées :

II.1.7.1 - soit en limite séparative,

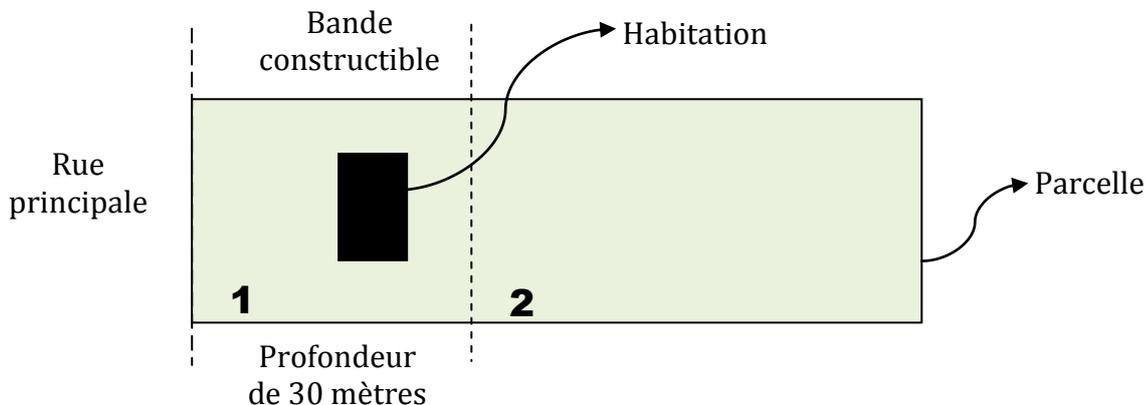
II.1.7.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

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

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

II.1.9 - Au-delà de cette bande de 30 mètres, seule la construction d'un bâtiment à usage artisanal, entrepôt et bureaux, les extensions des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées.

Exemple de la bande constructible et des droits à construire :



Dans la partie **1**, depuis la rue jusqu'à une profondeur de 30 mètres, seules les habitations sont autorisées. Ensuite dans la partie **2**, depuis la bande constructible jusqu'au fond de la propriété foncière, seules les annexes et les bâtiments à usage artisanal, entrepôt et bureaux sont autorisés.

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

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

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

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

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

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

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

II.2.6.1 - Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau.

II.2.6.2 - Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel.

II.2.7 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

II.2.8 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

II.2.9 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.10 - Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion.

II.2.11 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.12 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

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

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

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

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

II.4 - Stationnement

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

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

II.4.3 - Deux places de stationnement devront être créées sur la parcelle, par logement créé.

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

III.2 - Desserte par les réseaux

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

III.1.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.
- Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, ...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de Z.A.C., lotissement ou d'opérations groupés, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.
- L'infiltration doit être prévue en distinguant :
 - Les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable
 - Les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées par débourbeur séparateur d'hydrocarbures avant infiltration.
- Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).
- Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :
 - Soit au caniveau de la rue
 - Soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/seconde/hectare le débit initial issu de la parcelle avant aménagement.
- L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.
- Ces dispositions s'apprécient au niveau de chaque phase d'aménagement séparément conformément aux orientations d'aménagement.
- Les eaux pluviales des bâtiments seront récupérées dans des cuves enterrées d'une contenance minimale de 3000 litres, à l'exception des annexes inférieures à 20 m².

III.1.4 - Electricité, téléphone :

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

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

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

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

I - Usage des sols et destinations des constructions

I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

I.1.1 - La zone « UE » est une zone urbaine du centre bourg pouvant accueillir les équipements publics.

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

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

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

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

I.3.1 - les activités industrielles,

I.3.2 - le stationnement de caravanes,

I.3.3 - les dépôts sauvages, ...

I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

II.1.2.1 - à l'alignement,

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

II.1.3 - En cas de présence d'un mur protégé, la construction à réaliser devra se reculer afin de maintenir le mur et donc la continuité urbaine.

II.1.4 - Les constructions doivent être implantées :

II.1.4.1 - soit en limite séparative,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.2.6.1 - Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau.

II.2.6.2 - Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel.

II.2.7 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les constructions anciennes composées de matériaux traditionnels (pierres, briques, pans de bois, silex, torchis, ...).

II.2.8 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine : datation....

II.2.9 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

II.2.10 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

II.2.11 - Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion.

II.2.12 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.13 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

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

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

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

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

II.4 - Stationnement

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

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

III.2 - Desserte par les réseaux

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

III.1.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.
- Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, ...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de Z.A.C., lotissement ou d'opérations groupés, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.
- L'infiltration doit être prévue en distinguant :
 - Les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable
 - Les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées par débourbeur séparateur d'hydrocarbures avant infiltration.
- Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

- Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :
 - Soit au caniveau de la rue
 - Soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/seconde/hectare le débit initiale issu de la parcelle avant aménagement.
- L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.
- Ces dispositions s'apprécient au niveau de chaque phase d'aménagement séparément conformément aux orientations d'aménagement.
- Les eaux pluviales des bâtiments seront récupérées dans des cuves enterrées d'une contenance minimale de 3000 litres, à l'exception des annexes inférieures à 20 m².

III.1.4 - Electricité, téléphone :

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

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Qualification de la zone : Zone reprenant la ligne de chemin de fer.

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

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

I - Usage des sols et destinations des constructions

I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

- I.1.1 - La zone « Uy » est une zone reprenant la traversée de la voie ferrée.
- I.1.2 - La zone urbaine ou « Uy » concerne un secteur déjà urbanisé.

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

- I.2.1 - les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- I.2.2 - les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

- I.3.1 - les habitations à l'exception des logements de fonction,
- I.3.2 - le stationnement de caravanes,
- I.3.3 - les dépôts sauvages.

I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

- II.1.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage. Des dépassements techniques pourront être autorisés.
- II.1.2 - Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres au minimum de l'alignement de fait.
- II.1.3 - Les constructions doivent :
 - II.1.3.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,
 - II.1.3.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

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

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

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

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

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

II.2.5 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

II.2.5.1 - Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau.

II.2.5.2 - Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel.

II.2.6 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

II.2.7 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites.

II.2.8 - Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion.

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

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

II.3.2 - Les installations techniques devront être dissimulées derrière des écrans végétaux, composés d'essences locales et réalisés en pleine terre.

II.4 - Stationnement

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

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

III.2 - Desserte par les réseaux

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

III.1.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.
- Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, ...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de Z.A.C., lotissement ou d'opérations groupés, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.
- L'infiltration doit être prévue en distinguant :
 - Les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable
 - Les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées par débourbeur séparateur d'hydrocarbures avant infiltration.
- Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

- Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :
 - Soit au caniveau de la rue
 - Soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/seconde/hectare le débit initiale issu de la parcelle avant aménagement.
- L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.
- Ces dispositions s'apprécient au niveau de chaque phase d'aménagement séparément conformément aux orientations d'aménagement.

III.1.4 - Electricité, téléphone :

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Qualification de la zone: Zone d'urbanisation future, à court terme, à vocation principale d'habitat, compatible avec un aménagement cohérent d'ensemble de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

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

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

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

I - Usage des sols et destinations des constructions

I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

I.1.1 - La zone « 1AU » est une zone de développement du centre bourg pouvant accueillir de l'habitat, des services, des commerces, des équipements publics.

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

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

I.2.1 - les habitations et les locaux accessoires,

I.2.2 - les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

I.3.1 - les activités industrielles,

I.3.2 - les bâtiments agricoles,

I.3.3 - le stationnement de caravanes,

I.3.4 - les dépôts sauvages.

I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

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

II.1.6 - Les constructions doivent être implantées :

II.1.7.1 - soit en limite séparative,

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

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

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

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

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

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

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

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

II.2.6.1 - Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau.

II.2.7 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

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

II.2.9 - Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion.

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

II.2.11 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

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

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

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

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

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

II.4 - Stationnement

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

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

II.4.3 - Deux places de stationnement devront être créées sur la parcelle, par logement créé.

II.4.4 - En cas de construction d'immeubles d'habitation, le stationnement des vélos devra être prévu.

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

III.2 - Desserte par les réseaux

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

III.1.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.
- Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, ...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de Z.A.C., lotissement ou d'opérations groupés, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.
- L'infiltration doit être prévue en distinguant :
 - Les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable
 - Les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées par débourbeur séparateur d'hydrocarbures avant infiltration.
- Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

- Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :
 - Soit au caniveau de la rue
 - Soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/seconde/hectare le débit initiale issu de la parcelle avant aménagement.
- L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.
- Ces dispositions s'apprécient au niveau de chaque phase d'aménagement séparément conformément aux orientations d'aménagement.
- Les eaux pluviales des bâtiments seront récupérées dans des cuves enterrées d'une contenance minimale de 3000 litres, à l'exception des annexes inférieures à 20 m².

III.1.4 - Electricité, téléphone :

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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.

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

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

I - Usage des sols et destinations des constructions

I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

I.1.1 - La zone « A » est une zone naturelle.

I.1.2 - La zone agricole ou « A » concerne les secteurs non urbanisés à vocation agricole.

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

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

I.2.2 - Les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,

I.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.

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

I.3.1 - les activités industrielles,

I.3.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier,

I.3.3 - les dépôts sauvages,

I.3.4 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

I.3.5 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion.

I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

II.1.2 - La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.

II.1.3 - Un dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles pour des ouvrages de faible emprise (de type élévateur).

II.1.4 - Les futures constructions devront être implantées en observant un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement.

II.1.5 - En cas de présence d'un mur protégé, la construction à réaliser devra se reculer afin de maintenir le mur et donc la continuité urbaine.

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

Pour l'habitation :

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

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

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

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

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

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

II.2.6.1 - Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau.

II.2.6.2 - Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel.

II.2.7 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

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

II.2.9 - Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion.

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

II.2.11 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

II.2.12 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les constructions anciennes composées de matériaux traditionnels (pierres, briques, pans de bois, silex, torchis, ...).

Pour le bâtiment agricole :

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

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

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

II.2.15 - Les façades des bâtiments agricoles seront :

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

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

II.2.17 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les constructions anciennes composées de matériaux traditionnels (pierres, briques, pans de bois, silex, torchis, ...).

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

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

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

II.4 - Stationnement

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

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.1 - Eau potable :

III.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

III.2.2 - L'alimentation en eau pourra se faire par forage ou puits privé, dûment déclaré et contrôlé, sans obligation au raccordement public d'eau potable.

III.1.2 - Assainissement des eaux usées :

III.1.2.1 - Si le réseau est de type séparatif, toute construction ou installation qui génèrent des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le rejet des eaux usées vers le réseau collecteur des eaux pluviales, et inversement, est interdit.

III.1.2.2 - Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique (art L 1331-10) et par le Code de l'Urbanisme (art R 111-12). Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

III.1.2.3 - A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

III.1.2.4 - Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimale pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement.

III.1.2.5 - Dans le cas où ces prescriptions ne pourraient être respectées (nature du sous-sol incompatible, pente du terrain, phénomène de remontée de nappe...), un autre dispositif de traitement adapté aux caractéristiques du terrain pourra être mis en œuvre à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

III.1.2.6 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.
- Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, ...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de Z.A.C., lotissement ou d'opérations groupés, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.
- L'infiltration doit être prévue en distinguant :
 - Les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable
 - Les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées par débourbeur séparateur d'hydrocarbures avant infiltration.
- Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).
- Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :
 - Soit au caniveau de la rue
 - Soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/seconde/hectare le débit initiale issu de la parcelle avant aménagement.

- L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.
- Ces dispositions s'apprécient au niveau de chaque phase d'aménagement séparément conformément aux orientations d'aménagement.
- Les eaux pluviales des bâtiments seront récupérées dans des cuves enterrées d'une contenance minimale de 3000 litres, à l'exception des annexes inférieures à 20 m².

III.1.4 - Electricité, téléphone :

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

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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.

Deux secteurs ont été créés :

- secteur Ne, réservé aux équipements publics,
- secteur Nsl, réservé aux loisirs.

Les prescriptions du PPRI doivent être prises en considération. Le règlement du PPRI est joint en annexe de ce règlement ainsi que dans les servitudes d'utilité publique du PLU.

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

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

I - Usage des sols et destinations des constructions

I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

I.1.1 - La zone « N » est une zone naturelle.

I.1.2 - La zone naturelle ou « N » concerne les secteurs non urbanisés ainsi que les constructions isolées dans la vallée, impactées par le PPRI, situés au hameau de Bracheux.

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

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

I.2.2 - les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

I.2.3 - Dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet :

I.2.3.1 - d'une extension mesurée, de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol),

I.2.3.2 - de la construction d'annexes dans une bande de 20 mètres autour du bâtiment principal,

I.2.3.3 - d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.

I.2.3.4 - les annexes ne devront pas dépasser la surface de 40 m².

I.2.4 - Dans le secteur Ne, la construction d'équipements publics ainsi que l'extension des équipements existants sont autorisées.

I.2.5 - Dans le secteur Nsl : les activités liées à la présence de l'eau sont autorisées.

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

I.3.1 - les activités industrielles,

I.3.2 - les habitations,

I.3.3 - les bâtiments agricoles,

I.3.4 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier,

I.3.5 - les dépôts sauvages,

I.3.6 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

I.3.7 - les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations

I.3.8 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

II.1.4 - Les futures constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 5 mètres des limites séparatives.

II.1.5 - 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.

II.1.6 - Une bande d'inconstructibilité de 5 mètres est à respecter le long du Thérain.

II.1.7 - Pour les habitations existantes, les constructions autorisées dans l'article I.2.2 peuvent être jointives ou espacées de 3 mètres minimum.

II.1.8 - Dans les secteurs Ne et Nsl, la projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

II.1.9 - Dans la zone N, Pour les habitations existantes, l'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% maximum.

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

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

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

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

II.2.4 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

II.2.5 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

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

II.2.7 - Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion.

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

II.2.9 - L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les constructions anciennes composées de matériaux traditionnels (pierres, briques, pans de bois, silex, torchis, ...).

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

II.3.1 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

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 80% de l'espace libre.

II.4 - Stationnement

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

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

III.2 - Desserte par les réseaux

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

III.1.2 - Assainissement des eaux usées :

III.1.2.1 - Si le réseau est de type séparatif, toute construction ou installation qui génèrent des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le rejet des eaux usées vers le réseau collecteur des eaux pluviales, et inversement, est interdit.

III.1.2.2 - Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique (art L 1331-10) et par le Code de l'Urbanisme (art R 111-12). Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

III.1.2.3 - A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

III.1.2.4 - Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimale pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement.

III.1.2.5 - Dans le cas où ces prescriptions ne pourraient être respectées (nature du sous-sol incompatible, pente du terrain, phénomène de remontée de nappe...), un autre dispositif de traitement adapté aux caractéristiques du terrain pourra être mis en œuvre à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

III.1.2.6 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

III.1.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.
- Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, ...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de Z.A.C., lotissement ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.
- L'infiltration doit être prévue en distinguant :
 - Les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable
 - Les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées par débourbeur séparateur d'hydrocarbures avant infiltration.
- Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).
- Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :
 - Soit au caniveau de la rue
 - Soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/seconde/hectare le débit initiale issu de la parcelle avant aménagement.
- L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.
- Ces dispositions s'apprécient au niveau de chaque phase d'aménagement séparément conformément aux orientations d'aménagement.

- Les eaux pluviales des bâtiments seront récupérées dans des cuves enterrées d'une contenance minimale de 3000 litres, à l'exception des annexes inférieures à 20 m².

III.1.4 - Electricité, téléphone :

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

TITRE V

EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 5 emplacements réservés :

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Références de la parcelle	Surface
1 - Création d'une aire de stationnement	Commune	Section AC N°86 Rue du Marais	400 m ²
2 - Création d'une liaison douce	Commune	Section AB N°27	135 m ²
3 - Création d'une liaison douce	Commune	Section AB N°25	35 m ²
4 - Création d'une liaison douce	Commune	Section AB N°25	350 m ²
5 - Création d'un cheminement piétonnier	Commune	Section AH N°70	130 m ²
	TOTAL		1 050 m²

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

TITRE VI

LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES

ARBRES

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

ARBUSTES ET ARBRISSEAUX

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>	Bourdaine
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte Lucie
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Rhamnus catharticus</i>	Nerprun purgatif
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Salix elaeagnos</i>	Saule drapé
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier