COMMUNE DE SAINT OUEN

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

3

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 26 janvier 2015 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT OUEN.

Le Président,

REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES



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

Tél: 02 32 97 11 91 - Fax: 02 32 97 12 54 - Email: courriel@espacurba.fr

SOMMAIRE

DEFINITIONS	
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
CHAPITRE 1 - ZONE Ub CHAPITRE 2 - ZONE Ue	page 15 page 22
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISE	CR.
CHAPITRE 1 - ZONE Aur CHAPITRE 2 - ZONE Au	page 28 page 34
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES	,
CHAPITRE 1 - ZONE A CHAPITRE 2 - ZONE N	page 38 page 43
TITRE V - EMPLACEMENTS RESERVES	page 48

TITRE VI - LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES

page 53

DEFINITIONS

ADAPTATION MINEURE

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

ALIGNEMENT

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

BATIMENTS ANNEXES

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

CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le **coefficient d'occupation du sol** (**COS**) qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) *Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme*.

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	Déclaration préalable de travaux
modification	de la façade ou	des	
structures port	euses		
Changement	de destination	avec	Permis de construire
modification	de la façade ou	des	
structures port	euses		

SURFACE DE PLANCHER

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

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

EMPRISE AU SOL

D'après l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol correspond à « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

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 <u>accolée</u> à celleci.

FAÇADE DE CONSTRUCTION

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

<u>Cas particulier des constructions dans la pente</u> : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

LIMITES SEPARATIVES

<u>Limites latérales</u>:

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

Limites de fonds de parcelles

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

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

LOTISSEMENT

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

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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

L'article 5 du règlement s'applique à l'unité foncière, les articles 6 et 7 s'appliquent sur le pourtour de l'unité foncière et l'article 8 s'applique sur les différentes constructions prévues sur l'unité foncière.

L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

Le C.O.S. éventuel s'applique au terrain de l'opération.

REHABILITATION

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

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

RETRAIT

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7) s'applique au nu des façades.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE:

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

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

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

VOIE:

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

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

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111.2, R. 111.3, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent applicables.

Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques de sont importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

<u>Article R.111.3</u> Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

<u>Article R.111-15</u>. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

<u>Article R.111-21</u> 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.

2) Les articles L. 111.8, L. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

<u>Article L111-8</u>: Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article L.111.9 L'autorité « compétente » peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur de terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

<u>Article L.111.11</u> Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L.111-9 et L.111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public « qui a pris l'initiative du projet » de procéder à l'acquisition de leur terrain « dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants ».

<u>Article L.421.5</u> Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L.421-1 à L421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) de leur très faible importance,
- b) de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés,

- c) du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté,
- d) du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

3) 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.

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

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

Les références réglementaires suivantes doivent également être mentionnées :

1) du Code du Patrimoine et de son livre V relatif â l'archéologie notamment les articles 523-4 et 523-5.,

- l'existence d'une redevance d'archéologie préventive instaurée par l'article 1.524-2 du Code du Patrimoine,
- 3) la loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés et notamment son article 8.VI relatif à l'augmentation de la redevance d'archéologie préventive,
- 4) l'article 1,531-14 du Code du Patrimoine relatif à l'obligation de déclaration immédiate en cas de découverte fortuite faite au cours de travaux
- 5) les articles du code de l'urbanisme relatifs à l'archéologie.

ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

Le P.L.U. de SAINT OUEN comporte DEUX zones urbaines :

<u>LA ZONE Ub</u>: Zone urbaine accueillant de l'habitat ainsi que les équipements d'accompagnement, les services, les commerces et l'artisanat sans nuisances. Cette zone circonscrit le tissu initial du village ainsi que ses extensions récentes.

Quatre secteurs ont été créés :

- Uba: Partie la plus ancienne du village,
- Ubb : Urbanisation de type "ouvrière",
- Ubc : Urbanisation pavillonnaire récente,
- Ubci : secteur concerné par un axe de ruissellement,

<u>LA ZONE Ue</u>: Zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, de services, bureaux et commerciales.

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

Dans le P.L.U. de SAINT OUEN, cette zone se décline en 3 secteurs :

- secteur Aur1 : accueil d'habitat intermédiaire et collectif,
- secteur Aurli : secteur concerné par un axe de ruissellement,
- secteur Au : accueil d'habitat individuel pur.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies et doivent être respectées.

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.123-7 du code de l'urbanisme.

• Ai : secteur concerné par un axe de ruissellement,

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 :

- 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.

A SAINT OUEN, TROIS secteurs de zone ont été définis.

- Le secteur de zone Nd a été créé pour la déchetterie.
- <u>Le secteur Nj</u> correspond à des surfaces de jardins situées à l'arrière de terrains existants construits.
- <u>Le secteur Nt</u> reprend les équipements sportifs et de loisirs.

De plus, figurent au plan:

- les plantations à protéger ayant un rôle soit paysager, soit hydraulique contre le ruissellement, soit écologique,
- les axes de ruissellements,
- les emplacements réservés,
- les espaces boisés classés.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par le 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.

ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, ventilation, etc. ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

ARTICLE VI - 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 autorisée, sous réserve :

- du respect de l'article 11,
- et que son volume (déterminé par la hauteur de la construction et son emprise au sol) ne soit pas supérieur au volume initial (si le volume initial est inférieur à celui autorisé par

le présent PLU, la nouvelle construction pourra avoir un volume supérieur à celui de la construction initiale à condition de respecter le volume défini par le présent PLU).

ARTICLE VII - CONSTRUCTIONS ANTERIEURES AU PLU

Dans les cas de constructions préexistantes qui ne respectent pas les règles d'implantation édictées par le présent PLU, la réalisation de travaux rendant les immeubles plus conformes ou les travaux qui sont sans effet sur l'application des règles du PLU sont autorisés (jurisprudence : arrêt Sekler, Conseil d'Etat 27/05/1988).

Implantation par rapport à l'alignement :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d'implantation définies ci avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de rompre l'aspect général de la rue (le volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe) et l'alignement des constructions voisines.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d'implantation définies ci avant, les agrandissements et transformations peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions de l'article 7.

Espaces libres et plantations :

Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions définies ci avant, les occupations du sol, transformations et agrandissements de constructions sont autorisés sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions de l'article 13.

ARTICLE VIII - REGLES DE CALCUL DES HAUTEURS

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau de la voie au droit du milieu de la façade de la construction. Toutefois, dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain d'assiette (terrain naturel), au droit de l'implantation projetée du point de la construction le plus proche de la voie. Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. Lorsque les voies sont en pente, la hauteur du bâtiment augmente progressivement compte tenu de la pente du terrain sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur autorisée. Un bâtiment long devra être découpé de manière que chaque portion de ce bâtiment respecte la règle. Vers le sommet du terrain, la hauteur du bâtiment ne peut excéder la hauteur maximale autorisée. Toutefois, si les bâtiments ont des hauteurs inférieures à ces hauteurs maximales autorisées, cela permet avec la règle des 2 mètres d'obtenir un bâtiment ou des portions de bâtiment plus longues. La règle d'augmentation progressive selon la pente s'applique à la hauteur au faîtage.

ARTICLE IX - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (article L123.1.7 du code de l'urbanisme)

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

- espaces boisés paysagers,
- haies et alignement d'arbres.

Ces éléments sont soumis aux dispositions suivantes :

- Ces éléments ont été repérés comme étant constitutifs du paysage et de l'identité de SAINT OUEN. 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

<u>Qualification de la zone</u>: Zone urbaine accueillant de l'habitat ainsi que les équipements d'accompagnement, les services, les commerces et l'artisanat sans nuisances. Cette zone circonscrit le tissu initial du village ainsi que ses extensions récentes.

Quatre secteurs ont été créés :

- Uba: Partie la plus ancienne du village
- Ubb : Urbanisation de type "ouvrière"
- Ubc : Urbanisation pavillonnaire récente,
- Ubci : secteur concerné par un axe de ruissellement,

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Ub 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.

- 1.1 Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- 1.2 Les affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux nécessaires à l'adaptation de la zone à son objet et à la gestion des eaux pluviales.
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.4 Les terrains de camping et caravaning et les habitations légères de loisirs
- 1.5 Les bâtiments agricoles
- 1.6 <u>Dans le secteur Ubci</u>, correspondant aux zones référencées comme zones exposées à un risque d'inondation, sont interdits :
 - 1.6.1 les sous-sols et les clôtures pleines,
 - 1.6.2 les nouvelles constructions,
 - 1.6.3 les changements de destination.

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

- 2.1 Les installations artisanales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.
- 2.2 Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.
- 2.3 Les établissements commerciaux.
- 2.4 Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
- 2.5 L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.
- 2.6 Les constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont à protéger : un permis de démolir est obligatoire.
- 2.7 <u>Dans les secteurs Ubci</u> correspondant aux zones références comme zones exposées à un risque d'inondation, sont autorisées :
 - 2.7.1 les réhabilitations des constructions existantes à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et qu'aucun nouveau sous sol ne soit réalisé ;

- 2.7.2 Les extensions des constructions à usage d'habitations existantes, limitées à 20m² et aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- 2.7.3 La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants)
- 2.7.4 Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 - Accès et voirie.

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5 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.
- 3.6 **Dans le secteur Ubc** : Des entrées charretières devront être prévues pour toute nouvelle construction : le portail sera donc implanté en retrait de 5 mètres de l'espace public.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

- 4.1- <u>Eau potable</u>: Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2 <u>Assainissement des eaux usées</u>: Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Assainissement des eaux pluviales :
 - 4.3.1 Obligation de mettre en œuvre de techniques concernant l'assainissement, avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.
 - 4.3.2 20 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.
 - 4.3.3 En cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales à la parcelle, leur évacuation dans le réseau public pourra être autorisée.
 - 4.3.4 Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées dans le zonage pluvial.

4.4 - <u>Electricité, téléphone</u>: Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 Dans les secteurs Uba et Ubb, les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- 6.2 **Dans le secteur Ubc.** les constructions doivent être implantées à 10 mètres au minimum de l'alignement.
- 6.3 Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

7.1 - Dans les secteurs Uba et Ubb,

- 7.1.1 les constructions doivent être implantées en limites séparatives.
- 7.1.2 les annexes seront implantées sur une seule limite séparative.
- 7.2 **Dans le secteur Ubc**, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la construction sans être inférieur à 3 m.
- 7.3 Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles 7.1 et 7.2 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

<u>Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</u>

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Ub 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Ub 10 - Hauteur des constructions.

10.1 - <u>Dans les secteurs Uba et Ubb</u> : la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

- 10.2 <u>Dans le secteur Ubc</u> : la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 15 mètres au faîtage.
- 10.3 En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

Article Ub 11 - Aspect des constructions

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

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

11.2 - Volumes et terrassements

- 11.2.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- 11.2.2 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.3 Les constructions sur tertre sont interdites.
- 11.2.4 Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

- 11.3.1 Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.
- 11.3.2 Les toitures des habitations traditionnelles doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités et pour les bâtiments annexes.
- 11.3.3 Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (maximum 25% de la surface totale), (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes et vérandas) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.
- 11.3.4 Les toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.
- 11.3.5 L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.4 - Matériaux de couverture

- 11.4.1 Les constructions traditionnelles (autres que comportant des toitures végétalisées ou courbes) pourront être couvertes :
 - en petites tuiles plates,
 - ou en tuiles de teinte brune,
 - ou en ardoises naturelles posées droites.

- 11.4.2 Les tuiles seront sans côtes apparentes.
- 11.4.3 Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
- 11.4.4 Le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.5 - Ouvertures en toiture

- 11.5.1 Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- 11.5.2 En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.
- 11.5.3 Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.
- 11.5.4 Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes

- 11.6.1 Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.
- 11.6.2 Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

• Pour les habitations

- 11.7.1 L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- 11.7.2 L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- 11.7.3 Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures : les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc.
- 11.7.4 Les couleurs vives, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).
- 11.7.5 Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti.

• Pour les bâtiments à usage d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

- 11.7.6 L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit. .
- 11.7.7 L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé.

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

- 11.7.8 L'emploi du bois en bardage (clins) est obligatoire pour les abris de jardin.
- 11.7.9 Les garages et abris de jardins, préfabriqués, (hors matériau naturel bois) sont interdits.

• Divers

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

b) Ouvertures en façades

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

- **11.9 Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :
 - 11.9.1 Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.
 - 11.9.2 Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.
 - 11.9.3 Les clôtures sur rue peuvent être constituées par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.
 - 11.9.4 L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
 - 11.9.5 Les plaques de béton armé sont interdites sur rue, excepté pour les soubassements (dans la limite d'une hauteur de plaque posée horizontalement).
 - 11.9.6 L'emploi de grands portails en bois ou métalliques, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.
 - 11.9.7 Les couleurs des clôtures respecteront l'environnement de la rue.

Article Ub 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Dans l'ensemble des zones Ub :

- 12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.
- 12.1.2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².
- 12.2 <u>Dans le secteur Uba</u>: En cas de changement de destination de bâtiment en logement et en cas de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 1 place de stationnement devra être prévue par logement sur la parcelle.
- 12.3 <u>Dans le secteur Ubc</u>: Deux places de stationnement par logement, sur la parcelle concernée, devront être prévues en cas de construction d'une nouvelle d'habitation.

Article Ub 13 - Espaces libres et plantations.

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- 13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement.
- 13.3 Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.
- 13.4 Les haies et alignement d'arbres repris sur les plans de zonage sont à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

13.5 - Dans le secteur Ubc :

- 13.5.1 40% du terrain devra être traité en espaces verts
- 13.5.2 un arbre fruitier par fraction de 200 m² de parcelle devra être planté.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - Coefficient d'occupation des sols.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone Ub.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

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

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

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

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

<u>Qualification de la zone</u> : Zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, de services, bureaux et commerciales.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Ue 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article Ue 2,
- 1.2 Les installations de camping et le stationnement des caravanes et mobil home à titre permanent ou saisonnier,
- 1.3 L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- 1.4 Les habitats légers de loisirs,
- 1.5 Les affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux nécessaires à l'adaptation de la zone à son objet et à la gestion des eaux pluviales.

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

- 2.1 Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux, de services.
- 2.2 Les logements attachés aux activités autorisées dans la zone : tels que logement du gardien, du chef d'entreprise.
- 2.3 L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié à un ruissellement.
- 2.4 La construction identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme est à protéger : un permis de démolir est obligatoire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 3 - Accès et voirie.

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.2 Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux.

- 4.1 <u>Eau potable</u>: Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2 <u>Assainissement des eaux usées :</u> Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - <u>Assainissement des eaux pluviales</u>:

- 4.3.1 Obligation de mettre en œuvre de techniques concernant l'assainissement, avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.
- 4.3.2 20 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.
- 4.3.3 En cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales à la parcelle, leur évacuation dans le réseau public pourra être autorisée.
- 4.3.4 Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées dans le zonage pluvial.
- 4.4 <u>Electricité, téléphone</u>: Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains.

Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.

- 6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum sur les limites de l'alignement du terrain.
- 6.2 Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, de faible dimension, peuvent être autorisées soit à l'alignement, soit à au moins 5 m de celui-ci, sous réserve de présenter un caractère architectural satisfaisant.
- 6.3 Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

- 7.1 Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.
- 7.2 Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

<u>Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</u>

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Ue 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Ue 10 - Hauteur des constructions.

- 10.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.
- 10.2 Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations de caractère technique (cheminées, ventilations, silos, etc. ...).
- 10.3 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé si elle se justifie par des contraintes d'ordre technique ou inhérentes aux conditions d'utilisation du bâtiment.

Article Ue 11 - Aspect des constructions.

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

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

11.2 - Volumes et terrassements

- 11.2.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- 11.2.2 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.3 Les constructions sur tertre sont interdites.

11.3 - Toitures

- 11.3.1 Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.
- 11.3.2 Les toitures-terrasses, mono pentes, toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.
- 11.3.3 L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.4 - Matériaux de couverture

- 11.4.1 Les matériaux de couverture seront de couleur sombre et mate.
- 11.4.2 L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.5 - Les capteurs solaires, antennes

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

11.6 - Facades, matériaux

- 11.6.1 L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- **11.7 Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture : Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Article Ue 12 - Stationnement des véhicules.

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

Article Ue 13 - Espaces libres et plantations.

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- 13.2 Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 - Coefficient d'occupation des sols.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone Ue.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

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

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

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

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aur

Qualification de la zone : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Cette zone se décline en 2 secteurs :

- secteur Aur1 : accueil d'habitat intermédiaire, locatif et collectif,
- secteur Aurli : secteur concerné par un axe de ruissellement,

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies et doivent être respectées.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Aur 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.

- 1.1 Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article Aur 2.
- 1.2 <u>Dans le secteur AUR1i</u>: Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception des ouvrages de lutte contre les inondations.

<u>Article Aur 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.</u>

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation y compris leur extension et leurs annexes.
- 2.2 L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié à un ruissellement.
- 2.3 Les activités professionnelles compatibles avec l'habitat, notamment de services.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Aur 3 - Accès et voirie.

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5 Des entrées charretières devront être prévues pour toute nouvelle construction : le portail sera donc implanté en retrait de 5 mètres de l'espace public.
- 3.6 Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

Article Aur 4 - Desserte par les réseaux.

- 4.1- <u>Eau potable</u>: Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2 <u>Assainissement des eaux usées</u>: Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Assainissement des eaux pluviales :
 - 4.3.1 Obligation de mettre en œuvre de techniques concernant l'assainissement, avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.
 - 4.3.2 20 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.
 - 4.3.3 En cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales à la parcelle, leur évacuation dans le réseau public pourra être autorisée.
 - 4.3.4 Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées dans le zonage pluvial.
- 4.4 <u>Electricité, téléphone</u>: Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article Aur 5 - Caractéristiques des terrains,

- 5.1 Dans le respect du SCOT, la taille moyenne maximale des parcelles à usage d'habitat individuel est fixée à $600~\text{m}^2$.
- 5.2 Dans le respect du SCOT, la densité minimale est de 15 logements à l'hectare.
- 5.3 Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

Article Aur 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 **Dans le secteur AUr1**, réservé à l'habitat intermédiaire, locatif et collectif, les constructions doivent être implantées :
 - 6.2.1 soit à l'alignement,
 - 6.2.2 soit à 5 mètres au minimum de l'alignement.

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

- 7.1 Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

<u>Article AUr 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</u>

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Aur 9 - Emprise au sol

9.1 - <u>Dans le secteur Aur1</u> : l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

Article Aur 10 - Hauteur des constructions.

10.1 - <u>Dans le secteur Aur1</u>: La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

Article Aur 11 - Aspect des constructions.

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

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

11.2 - Volumes et terrassements

- 11.2.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- 11.2.2 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.3 Les constructions sur tertre sont interdites.
- 11.2.4 Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

- 11.3.1 Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.
- 11.3.2 Les toitures des habitations traditionnelles doivent respecter un angle de 35° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités et pour les bâtiments annexes.
- 11.3.3 Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (maximum 25% de la surface totale), (sur une partie de la construction

principale ou sur des bâtiments annexes et vérandas) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

- 11.3.4 Les toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.
- 11.3.5 L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.4 - Matériaux de couverture

- 11.4.1 Les constructions traditionnelles (autres que comportant des toitures végétalisées ou courbes) pourront être couvertes :
 - en petites tuiles plates,
 - ou en tuiles de teinte brune,
 - ou en ardoises naturelles posées droites.
- 11.4.2 Les tuiles seront sans côtes apparentes.
- 11.4.3 Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
- 11.4.4 Le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.5 - Ouvertures en toiture

- 11.5.1 Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- 11.5.2 En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.
- 11.5.3 Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.
- 11.5.4 Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes

- 11.6.1 Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.
- 11.6.2 Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.7 - Matériaux des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

• Pour les habitations

- 11.7.1 L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- 11.7.2 L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- 11.7.3 Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures : les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on

rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc.

- 11.7.4 Les couleurs vives, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).
- 11.7.5 Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti.

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

- 11.7.8 L'emploi du bois en bardage (clins) est obligatoire pour les abris de jardin.
- 11.7.9 Les garages et abris de jardins, préfabriqués, (hors matériau naturel bois) sont interdits.

Divers

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

- **11.9 Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :
 - 11.9.1 Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.
 - 11.9.2 Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.
 - 11.9.3 Les clôtures sur rue peuvent être constituées par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.
 - 11.9.4 L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
 - 11.9.5 Les plaques de béton armé sont interdites sur rue, excepté pour les soubassements (dans la limite d'une hauteur de plaque posée horizontalement).
 - 11.9.6 L'emploi de grands portails en bois ou métalliques, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.
 - 11.9.7 Les couleurs des clôtures respecteront l'environnement de la rue.

Article Aur 12 - Stationnement des véhicules.

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.
- 12.2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².
- 12.3 Dans le secteur Aur1, un local pour les vélos devra être prévu.

Article Aur 13 - Espaces libres et plantations.

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- 13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement.
- 13.3 Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.
- 13.4 40% du terrain devra être traité en espaces verts.
- 13.5 Un arbre fruitier par fraction de 200 m² de parcelle devra être planté.
- 13.6 Dans le cas de programme d'ensemble, des espaces communs de jeux sont nécessaires.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Aur 14 - Coefficient d'occupation des sols.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone Aur.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

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

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

ARTICLE A	ur 16 -	OBLIGA	TIONS	IMPOS	EES AU	JX CON	NSTRUCTIONS,
TRAVAUX,	INSTAL	LATIONS	ET	AMENA	AGEMEN	ITS, E	N MATIERE
D'INFRASTR	UCTURE	S ET	RES	EAUX	DE	COM	MUNICATIONS
ELECTRONIC	OUES						

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Au

Qualification de la zone : Zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone Au est subordonnée à la réalisation des réseaux : desserte en eau potable, assainissement et électricité. Une révision ou modification du plan local d'urbanisme sera alors nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation cette zone.

Par conséquent, ne sont réglementées que les occupations et utilisations du sol autorisées dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies et devront être respectées et reprises dans la modification du PLU.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Au 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.

1.1 - Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article 2.

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

- 2.1 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.2 Les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Au 3 - Accès et voirie.

Sans objet

Article Au 4 - Desserte par les réseaux.

Sans objet

Article Au 5 - Caractéristiques des terrains,

Sans objet

Article Au 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées :
 - 6.1.1 soit à l'alignement,
 - 6.1.2 soit en retrait de 5 m minimum.

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

- 7.1 Les constructions pourront être implantées :
 - 7.1.1 soit sur une seule limite séparative,
 - 7.1.2 soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

<u>Article Au 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une</u> même propriété.

Sans objet

Article Aur 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article Aur 10 - Hauteur des constructions.

Sans objet

Article Aur 11 - Aspect des constructions.

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article Au 12 - Stationnement des véhicules.

Sans objet

Article Au 13 - Espaces libres et plantations.

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Au 14 - Coefficient d'occupation des sols.

Sans objet

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

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

Sans objet

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

Sans objet

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.123-7 du code de l'urbanisme.

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

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

- 1.1 Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques (parc éolien) et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.3 Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- **1.4 Dans le secteur Ai :** Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception des ouvrages de lutte contre les inondations.

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

- 2.1 Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- 2.3 Les installations classées liées à l'exploitation agricole,
- 2.4 Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la régulation des eaux pluviales et à l'implantation d'éoliennes.
- 2.5 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'elles ne soient 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 - L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- 4.3.1 Obligation de mettre en œuvre de techniques concernant l'assainissement, avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.
- 4.3.2 20 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.
- 4.3.3 En cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales à la parcelle, leur évacuation dans le réseau public pourra être autorisée.
- 4.3.4 Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées dans le zonage pluvial.

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

<u>ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u>

- 6.1 Les constructions nouvelles d'habitation et les bâtiments agricoles doivent être implantés à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.
- 6.2 Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

- 7.1 Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.
- 7.2 Les constructions d'habitation pourront être implantées :
 - 7.1.1 soit en limite séparative,
 - 7.1.2 à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

- 7.3 Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles 7.1 et 7.2 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.
- 7.4 Les bâtiments devront être implantés à 30 m des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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

Dans le cas de constructions non accolées, une distance au moins égale à 5 mètres est imposée entre les constructions.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur des constructions agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.
- 10.2 La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un rez-dechaussée, plus un comble aménageable.
- 10.3 Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole et pour les équipements (silos, ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - <u>Pour l'habitation de l'exploitant agricole</u> : Toute nouvelle construction d'habitation devra respecter l'article 11 de la zone Ub.

11.2 - Pour les bâtiments agricoles :

- 11.2.1 Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- 11.2.2 Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.
- 11.2.3 Les parties en maconneries visibles de l'extérieur devront être enduites.
- 11.2.4 Les matériaux de couverture seront de couleurs sombres et non brillantes. Les surfaces translucides sont autorisées.
- 11.2.5 Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

- 11.2.6 Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales (charmille, houx, hêtre noisetier, lilas, prunellier, cytise...), dont la liste de végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.
- 11.2.7 Le grillage de teinte blanche est interdit.
- 11.2.8 <u>Dans le secteur Ai</u>, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

11.3 - Sont interdits

- 11.3.1 Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- 11.3.2 L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- 11.3.3 L'emploi de tous matériaux brillants, de fortune et de récupération.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.
- 12.2 La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
- 13.2 Les bâtiments agricoles, implantés en dehors de la partie urbanisée, seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement.
- 13.4 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
- 13.5 Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).
- 13.6 Les haies et alignement d'arbres repris sur les plans de zonage sont à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

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

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

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

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

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 :

- 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.

Trois secteurs ont été créés :

- Le secteur de zone Nd a été créé pour la déchetterie.
- <u>Le secteur Nj</u> correspond à des surfaces de jardins situées à l'arrière de terrains existants construits.
- <u>Le secteur Nt</u> reprend les équipements sportifs et de loisirs.

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

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

- 1.1 Tout type d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article N 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires :
 - aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 1.3 Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- 1.6 <u>Dans les secteurs Nd, Nj et Nt</u>: sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.

<u>ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES</u>

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone N, les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie et les équipements d'intérêt général sont autorisés.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.3 Dans les secteurs Nd, sont autorisés :
 - 2.3.1 les extensions mesurées des bâtiments existants,
 - 2.3.2 la réhabilitation des constructions existantes,
 - 2.3.3 la construction d'annexes jointives ou non,
 - 2.3.4 la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.
- 2.4 <u>Dans le secteur Nj</u>, sont autorisés : les abris de jardin.

2.5 - Dans le secteur Nt, sont autorisés :

- 2.5.1 les extensions mesurées des bâtiments existants,
- 2.5.2 la réhabilitation des constructions existantes,
- 2.5.3 la construction d'annexes jointives ou non,
- 2.5.4 la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès aux réalisations autorisées doivent avoir les caractéristiques minimales de la voirie publique et permettre, outre l'exploitation des installations, la circulation des voitures d'incendie et de sécurité.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- 4.3.1 Obligation de mettre en œuvre de techniques concernant l'assainissement, avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.
- 4.3.2 20 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.
- 4.3.3 En cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales à la parcelle, leur évacuation dans le réseau public pourra être autorisée.
- 4.3.4 Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées dans le zonage pluvial.

4.4 - Autres réseaux

- 4.4.1 Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.
- 4.4.2 Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

<u>ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.</u>

- 6.1 Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 6.2 Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 **<u>Dans la zone N</u>**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.
- 7.2 **Dans le secteur Nj**, les nouvelles constructions doivent être implantées :
 - 7.2.1 soit en limite séparative,
 - 7.2.2 à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.
- 7.3 Dans le secteur Nd et Nt, les nouvelles constructions doivent être implantées :
 - 7.2.1 soit en limite séparative,
 - 7.2.2 à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.
- 7.4 Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles 7.1 à 7.3 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.
- 7.5 Les bâtiments devront être implantés à 30 mètres des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions peuvent être jointives ou espacées d'au moins 5 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.
- 9.2 <u>Dans le secteur Nj</u>, un seul cabanon sera autorisé par parcelle. La surface du cabanon ne devra pas dépasser 8 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Dans les zones N, Nd et Nt, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.
- 10.3 <u>Dans le secteur Nj</u>, la hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Toute construction devra respecter l'article 11 de la zone UB.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 12.2 La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
- 13.2 Les arbres ayant un impact important dans le paysage, les plantations d'alignement, les haies vives, les écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essences locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vents et des haies traditionnels.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement écrit.
- 13.4 Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.
- 13.5 Les espaces boisés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- 13.6 Les haies et alignement d'arbres repris sur les plans de zonage sont à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS sur l'ensemble de la zone N.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

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

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

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

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

TITRE V

EMPLACEMENTS RESERVES

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

Le nouvel article L.123-1-5 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.

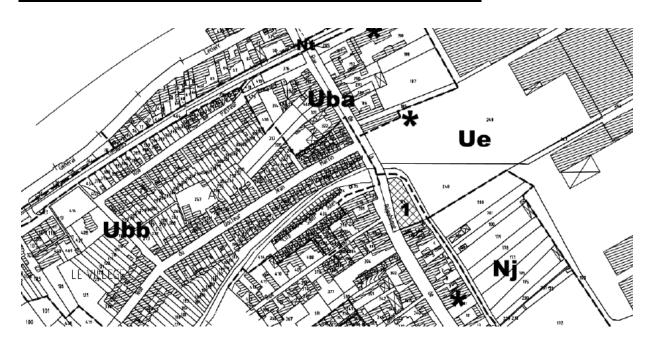
Le propriétaire d'un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 6 emplacements réservés.

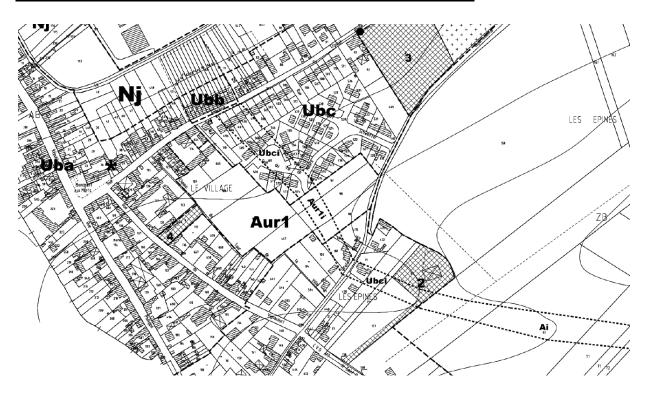
Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1 - Ouvrage hydraulique	Commune	840 m²
2 - Ouvrage hydraulique	Commune	4 500 m ²
3 - Extension du cimetière	Commune	10 175 m ²
4 - Création d'un accès à une zone de	Commune	1 090 m²
développement		
5 - Ouvrage hydraulique	Commune	515 m ²
6 - Ouvrage hydraulique	Commune	515 m ²
TOTAL DES EMPLACEMENTS		17 635 m ²
RESERVES		

Les emplacements réservés sont repris sur les plans de zonage (cf. pièce 4) et détaillés dans les pages suivantes.

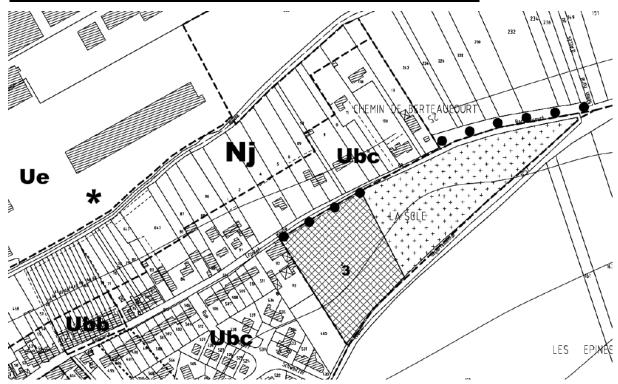
EMPLACEMENT RESERVE N°1 - OUVRAGE HYDRAULIQUE



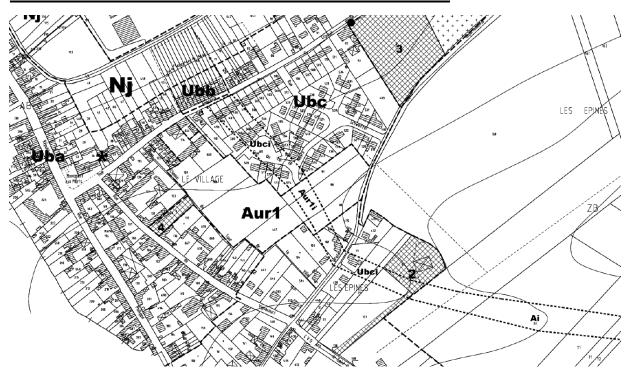
EMPLACEMENT RESERVE N°2 - OUVRAGE HYDRAULIQUE



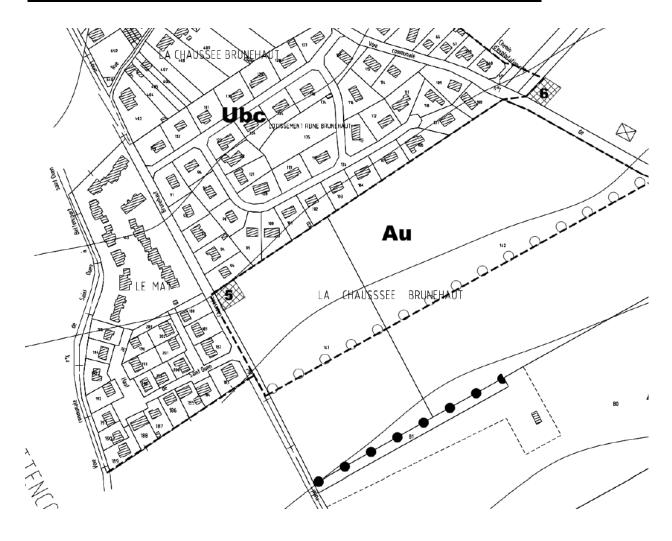
EMPLACEMENT RESERVE N°3 - EXTENSION DU CIMETIERE



EMPLACEMENT RESERVE N°4 - CREATION D'UN ACCES



EMPLACEMENT RESERVE N°5 ET 6 - OUVRAGES HYDRAULIQUES



TITRE VI

LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES

Aubépine Acacia

Alisier torminal

Aulne à feuille en coeur

Aulne blanc Aulne grutineux

Bouleau Bourdaine

Buis

Cerisier à grappes Cerisier de Sainte Lucie

Charme

Charme en 60/80 Châtaignier

Chêne pédoncule

Chêne rouge Chêne rouvre

Cormier

Cornouiller sanguin Cornouiller mâle

Coudrier Cytise

Erable champêtre

Erable plane
Erable pourpre

Erable sycomore

Frêne

Fusain d'Europe

Hêtre

Hêtre pourpre

Houx

If

Marronnier Merisier

Nerprun purgatif

Noisetier à fruits

Noisetier pourpre

Noyer noir Noyer royal

Orme sappora gold

Peuplier blanc

Peuplier tremble

Prunellier

Prunier myrobolan

Saule blanc Saule marsault

Sorbier des oiseleurs

Tilleul

Viorne lantane

Viorne obier