

# COMMUNE DE QUINCAMPOIX

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# APPROBATION

**3**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 07 Octobre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire,

## REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES



Etudes et Conseils en Urbanisme

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**

<b>TITRE I - Dispositions générales</b>	Page 2
<b>TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE UD	Page 8
CHAPITRE 2 - ZONE UE	Page 17
CHAPITRE 3 - ZONE UF	Page 23
CHAPITRE 4 - ZONE UP	Page 32
CHAPITRE 5 - ZONE UY	Page 40
<b>TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU	Page 49
CHAPITRE 2 - ZONE 2AU	Page 58
<b>TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE A	Page 68
CHAPITRE 2 - ZONE N	Page 79
<b>TITRE V - Emplacements réservés</b>	Page 87
<b>TITRE VI - Charte paysagère</b>	Page 91
<b>TITRE VII – Carte du zonage pluvial</b>	Page 93

# **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 QUINCAMPOIX.

## **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 son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111.3 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.

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

Article R.111-21 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. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

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.

Article L.111.11 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 ».

Article L.421.5 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 L.421-4, 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.

### **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 QUINCAMPOIX comporte CINQ zones urbaines : UD, UE, UF, UP et UY.

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

Dans le P.L.U. de QUINCAMPOIX, on retrouve DEUX zones à urbaniser : 1AU et 2AU.

#### **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 au code de l'urbanisme.

Dans le P.L.U. de QUINCAMPOIX, on retrouve UN secteur de zone : Aa.

#### **Les zones naturelles :**

**ZONE N** : La zone N reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Dans le P.L.U. de QUINCAMPOIX, on retrouve UN secteur de zone : Np.

Figurent également aux plans de zonage :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les emplacements réservés,
- les zones de risques « ruissellements »,
- les zones de protection liées aux cavités souterraines,
- les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural.

#### **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, 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.

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



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

Zone urbaine à vocation principale d'habitat de densité forte, d'équipements et d'activités d'accompagnement

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

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

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.

1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

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

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

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

1.9 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires et à destination d'élevage.

1.10 - Les alignements sur rue de 2 garages individuels intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation.

1.11 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UD 2.

1.12 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont à interdire :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, y compris les extensions et les sous sols,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale,
- L'extension ou nouvelle construction de sous-sol.

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

2.1 - Les constructions à usage d'habitation et les annexes.

2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de

nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

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 aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion.

2.4 - Le stationnement d'une caravane par parcelle à condition qu'elle ne soit pas visible d'une voie publique ni du voisinage.

2.5 - Les équipements de loisirs privés (de type court de tennis, piscine, ...), sauf loisirs nécessitant la pratique de véhicules à moteur.

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

2.6.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

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

2.6.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.6.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.7 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont autorisées :

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

2.7.2 - 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 environnant).

Concernant les propriétés (jardins) inondés, il est à préciser que ces mesures ne s'appliquent qu'aux emprises d'inondation. Autrement dit, si une parcelle est inondée partiellement, le reste de la parcelle restera constructible.

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

---

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

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique.

3.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.4 - 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 les inondent.

3.5 - Les portails seront implantés avec un recul de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant le stationnement des véhicules entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

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

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

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

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

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

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

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage/restitution à l'exutoire sera réalisé.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2 litres/seconde/hectare aménagé.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

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

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans

causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal le plus défavorable.

- Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 4.4 - Electricité 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.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

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

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement de l'espace public,

6.1.2 - soit à 6 m minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.

6.2 - Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 25 mètres, à compter à partir de l'alignement sur rue.

6.3 - Au-delà de ces 25 mètres, seuls les extensions des constructions existantes et les bâtiments et annexes, d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, sont autorisés.

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

7.1 - Les constructions d'habitations pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative, mais sur une seule limite séparative, de manière à conserver un accès sur l'arrière de la parcelle,

7.1.2 - soit à une distance minimale de 1,90 m.

7.2 - En cas d'implantation en limite séparative, aucune ouverture sur pignon ou façade ne sera autorisée sur cette limite.

7.3 - Les annexes devront être implantées en retrait de 1,90 m des limites séparatives incluant le fond de parcelle.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

10.1 - La hauteur de toute construction, y compris les équipements d'infrastructures, ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée + un étage + un niveau de combles aménagés.

10.2 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

10.3 - En cas de constructions en double rideau, la hauteur de la construction implantée en 2<sup>ème</sup> front bâti ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagés.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 - 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.

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

### **11.2 - 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 cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel, le plus favorable, 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 seront constituées de 2 pentes,

11.3.3 - 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.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.3.5 - Les surélévations seront autorisées si elles permettent de retrouver le gabarit des constructions implantées en bordure de la place.

### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles de manière à conserver l'harmonie du centre bourg,

11.4.2 - Les annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale, sauf contraintes techniques.

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 obligatoire pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit, situé sur la façade non visible de la rue, 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.

### **11.7 - 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.

#### **11.7.1 - Façades, matériaux**

##### Généralité :

- Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- Les briques et briquettes seront des matériaux locaux et couleurs briques de Pays (rouge).
- Les briques seront conservées : murs, façades, piliers de clôtures, détails, ...

- Les joints des murs de briques seront réalisés à la chaux,
  - Les bandeaux et ornements seront conservés et restaurés en leur état d'origine.
  - Les briques naturelles seront préservées. Les enduits ciment sont interdits sur des briques.
  - En cas de briques malades, un badigeon à la chaux est plus judicieux. Ce dernier protégera la brique et laissera respirer le bâtiment.
  - La couleur des badigeons reprendra des teintes chaudes, en accord avec le service urbanisme de la commune et le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.
- Pour les habitations et les clôtures :
    - 11.7.1.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
    - 11.7.1.2 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :
      - Les enduits seront choisis suivant la plaquette disponible en mairie.
      - Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. .... suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.
    - 11.7.1.3 - Les couleurs vives, autres que celles du cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).
    - 11.7.1.4 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti et suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.
    - 11.7.1.5 - Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction, sans distinction de niveaux.
  - Pour les bâtiments à usage d'activités, de services, commerces, bureaux, ...
    - 11.7.1.6 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
    - 11.7.1.7 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé, suivant les coloris définis dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.
      - 11.7.1.8 - Le bardage métallique sera posé horizontalement et aura une finition plane.
      - 11.7.1.9 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent être choisies suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.
  - Pour les abris de jardins, les annexes, les garages
    - 11.7.1.10 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante et être choisis suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

- Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et de récupération des eaux pluviales 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.

### **1.7.2 - Ouvertures en façades**

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

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

11.7.2.3 - Des croquis sont joints en annexe de ce règlement écrit et dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

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

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

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.

11.8.3 - Les clôtures sur rue pourront être constituée par :

- soit 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.

- soit un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales,

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, réalisées en plaques de béton armé ou panneaux de bois (brise vue) sont interdites.

11.8.6 - Le PVC, hors teinte du cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU, est interdit tant pour les portails, portillons que pour les autres détails constituant les clôtures.

11.8.7 - La teinte du grillage sera verte.

11.8.9 - Dans les zones impactées par le ruissellement, les clôtures constituées d'un muret sont interdites.

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

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

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1 - 3 places par logement individuel, accessibles de la voirie de desserte,

12.2.2 - 2 places par logement collectif, accessibles de la voirie de desserte,

12.3 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement et en cas de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.

12.4 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de la limite de propriété.



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

13.1 - Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des terrasses, 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 au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre (en dehors de la haie) par fraction de 200 m<sup>2</sup> de parcelle. Ces arbres peuvent être constitués de fruitiers.

13.4 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.5 - La charte paysagère établie par le Pays de Bray devra être respectée. Elle est jointe en annexe de ce règlement écrit.

13.6 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, au moins 35% de la surface de la parcelle bâtie ou à bâtir devra être réservée pour les espaces libres et plantations.

13.7 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

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

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

Le C.O.S. de la zone UD est fixé à 1.

## **SECTION IV**

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Zone urbaine à vocation principale d'équipements publics, scolaires, sportifs, ..., maison de retraite, résidence seniors et d'activités d'accompagnement.

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

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

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.

1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

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

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

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

1.9 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE 2.

1.10 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont à interdire :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, y compris les extensions et les sous sols,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale,
- L'extension ou nouvelle construction de sous-sol.

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

2.1 - Les équipements publics, scolaires, de loisirs, sportives et activités d'accompagnement.

2.2 - L'extension des constructions existantes.

2.3 - Les changements de destination sont autorisés.

2.4 - Les résidences pour personnes âgées.

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

2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

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

2.5.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.6 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont autorisées :

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

2.6.2 - 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 environnant).

Concernant les propriétés (jardins) inondés, il est à préciser que ces mesures ne s'appliquent qu'aux emprises d'inondation. Autrement dit, si une parcelle est inondée partiellement, le reste de la parcelle restera constructible.

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

---

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

3.1 - Accès

3.1.1- Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies créées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

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

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

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

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

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

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

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage/restitution à l'exutoire sera réalisé.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2 litres /seconde/hectare aménagé.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.
- Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 4.4 - Electricité et téléphone :

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

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

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

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement de l'espace public,

6.1.2 - soit à 5 m minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale de 3 m.

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

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**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

11.1 - Les textures et couleurs des enduits, les couleurs des peintures ou des autres matériaux seront choisis suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

11.2 - Dans les zones impactées par le ruissellement, les clôtures constituées d'un muret sont interdites.

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

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

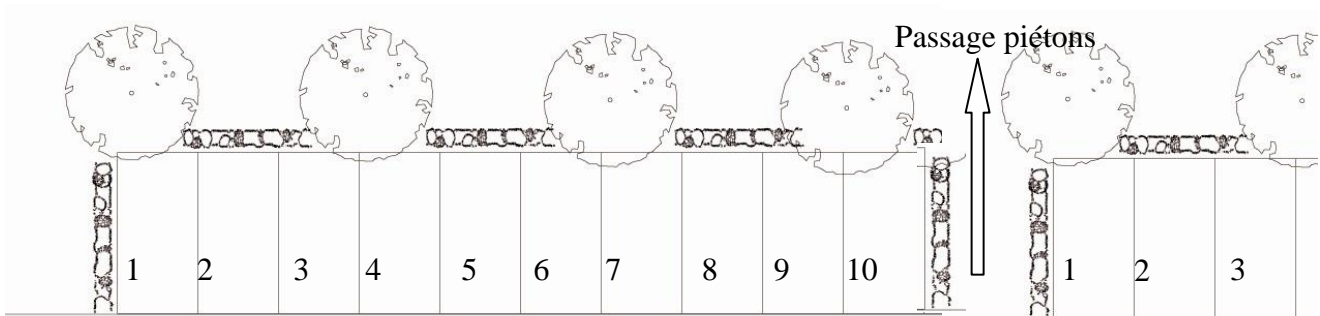
12.2 - Des écrans boisés, alignements d'arbres et/ou haies seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m<sup>2</sup>.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et ensuite à entretenir.

12.4 - Un arbre devra être planté toutes les 3 places de stationnement : ces végétaux seront repris parmi les essences locales et viendront en accompagnement du stationnement, seront de moyen développement. Ils seront répartis de façon homogène sur la zone consacrée au parking.

12.5 - Des espaces verts pourront être créés, en retour, au maximum toutes les 10 places de stationnement afin de casser le linéaire (cf. croquis de principe ci-dessous).

12.6 - Les règles d'accessibilité devront être respectées.



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

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts sauvages, 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 au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - La charte paysagère établie par le Pays de Bray devra être respectée. Elle est jointe en annexe de ce règlement écrit.

13.4 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, au moins 35% de la surface de la parcelle bâtie ou à bâtir devra être réservée pour les espaces libres et plantations.

13.5 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE 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**

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Zone urbaine à vocation principale d'habitat de densité moyenne, d'équipements et d'activités d'accompagnement

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

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

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.

1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

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

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

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

1.9 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires et à destination d'élevage.

1.10 - Les alignements sur rue garages individuels intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation.

1.11 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UF 2.

1.12 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont à interdire :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, y compris les extensions et les sous sols,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale,
- L'extension ou nouvelle construction de sous-sol.

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

2.1 - Les constructions à usage d'habitation et les annexes.



2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

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 aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion.

2.4 - Le stationnement d'une caravane par parcelle à condition qu'elle ne soit pas visible d'une voie publique ni du voisinage.

2.5 - Les équipements de loisirs privés (de type court de tennis, piscine, ...), sauf loisirs nécessitant la pratique de véhicules à moteur.

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

2.6.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

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

2.6.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.6.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.7 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont autorisées :

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

2.7.2 - 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 environnant).

Concernant les propriétés (jardins) inondés, il est à préciser que ces mesures ne s'appliquent qu'aux emprises d'inondation. Autrement dit, si une parcelle est inondée partiellement, le reste de la parcelle restera constructible.

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

---

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

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique.

3.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.4 - 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 les inondent.

3.5 - Les portails seront implantés avec un recul de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant le stationnement des véhicules entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

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

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

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

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

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

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

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage/restitution à l'exutoire sera réalisé.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2litres /seconde/hectare aménagé.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.
- Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 4.4 - Electricité 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.
- 4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.
- 4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

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

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement de l'espace public,

6.1.2 - soit à 6 m minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.

6.2 - Les constructions principales d'habitation devront être implantées dans une bande constructible de 25 mètres, à compter à partir de l'alignement sur rue.

6.3 - Au-delà de ces 25 mètres, seuls les extensions des constructions existantes et les bâtiments et annexes, d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, sont autorisés.

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

7.1 - Les constructions d'habitations pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative, mais sur une seule limite séparative, de manière à conserver un accès sur l'arrière de la parcelle,

7.1.2 - soit à une distance minimale de 3 m.

7.2 - En cas d'implantation en limite séparative, aucune ouverture sur pignon ou façade ne sera autorisée sur cette limite.

7.3 - Les annexes seront implantées sur l'arrière de la construction principale.

7.4 - Les annexes devront être implantées en retrait de 1,90 m des limites séparatives incluant le fond de parcelle.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % du terrain d'assiette pour les habitations et annexes.

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

10.1 - La hauteur de toute construction, y compris les équipements d'infrastructures, ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée + un étage + un niveau de combles aménagés.

10.2 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

10.3 - En cas de constructions en double rideau, la hauteur de la construction implantée en 2<sup>ème</sup> front bâti ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagés.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **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.

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

### **11.2 - 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 terre sont interdites.

11.2.4 - Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel, le plus favorable, 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 végétalisées ou non et toitures courbes sont autorisées.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) 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 tuiles mécaniques d'aspect plat,
- ou en ardoises.

11.4.2 - Les annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale, sauf contraintes techniques.

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.

### **11.7 - 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.

#### **11.7.2 - Façades, matériaux**

Généralité : Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

- Pour les habitations et les clôtures :

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

11.7.1.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.1.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis suivant la plaquette disponible en mairie.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. .... suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU,

11.7.1.4 - Les couleurs vives, autres que celles du cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.1.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti et suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

11.7.1.6 - Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction, sans distinction de niveaux.

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

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

11.7.1.8 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé, suivant les coloris définis dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

11.7.1.9 - Le bardage métallique sera posé horizontalement et aura une finition plane.

11.7.1.10 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent être choisies suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

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

11.7.1.11 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante et être choisis suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

- Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et de récupération des eaux pluviales 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.

## **1.7.2 - Ouvertures en façades**

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

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

11.7.2.3 - Des croquis sont joints en annexe de ce règlement écrit et dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

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

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

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.

11.8.3 - Les clôtures sur rue pourront être constituée par :

- soit 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.
- soit un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales,

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, réalisées en plaques de béton armé ou panneaux de bois (brise vue) sont interdites.

11.8.6 - Le PVC, hors teinte du cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU, est interdit tant pour les portails, portillons que pour les autres détails constituant les clôtures.

11.8.7 - Le grillage sera de teinte verte.

11.8.8 - Dans les zones impactées par le ruissellement, les clôtures constituées d'un muret sont interdites.

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

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

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1 - 3 places par logement individuel, accessibles de la voirie de desserte,

12.2.2 - 2 places par logement collectif, accessibles de la voirie de desserte,

12.3 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement et en cas de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.

12.4 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de la limite de propriété.

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

13.1 - Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des terrasses, 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 au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre (en dehors de la haie) par fraction de 200 m<sup>2</sup> de parcelle. Ces arbres peuvent être constitués de fruitiers.

13.4 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, au moins 35% de la surface de la parcelle bâtie ou à bâtir devra être réservée pour les espaces libres et plantations.

13.5 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.6 - La charte paysagère établie par le Pays de Bray devra être respectée. Elle est jointe en annexe de ce règlement écrit.

13.7 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

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

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

Le C.O.S. de la zone UF est fixé à 1.

### **SECTION IV**

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.



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

La zone UP correspond à des ensembles urbains, architecturaux et à des constructions méritant d'être protégées pour leur patrimoine architectural.

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

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

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.

1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

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

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

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

1.9 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires et à destination d'élevage.

1.10 - Les alignements sur rue de 2 garages individuels intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation.

1.11 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UP 2.

1.12 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont à interdire :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, y compris les extensions et les sous sols,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale,
- L'extension ou nouvelle construction de sous-sol.

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

- 2.1 - L'extension des constructions existantes,  
2.2 - La réhabilitation des constructions existantes,  
2.3 - La reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion.  
2.4 - Le changement de destination des constructions existantes.  
2.5 - La construction d'annexes,  
2.6 - Les équipements de loisirs privés (de type court de tennis, piscine, ...), sauf loisirs nécessitant la pratique de véhicules à moteur.  
2.7 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :  
2.7.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,  
2.7.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,  
2.7.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,  
2.7.4 - les voiries ou ouvrages techniques.  
2.8 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont autorisées :  
2.8.1 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations,  
2.8.2 - 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 environnant).

Concernant les propriétés (jardins) inondés, il est à préciser que ces mesures ne s'appliquent qu'aux emprises d'inondation. Autrement dit, si une parcelle est inondée partiellement, le reste de la parcelle restera constructible.

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

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

- 3.1 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.  
3.2 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
  - la visibilité soit suffisante,
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,  
3.3 - Les portails seront implantés avec un recul de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant le stationnement des véhicules entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

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

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

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

### 4.3.1 – Projet inférieur à 3 000 m<sup>2</sup>

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

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

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage/restitution à l'exutoire sera réalisé.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/seconde/hectare aménagé.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

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

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer

de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal le plus défavorable.

- Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 4.4 - Electricité 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.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

6.1 - Les constructions autorisées devront être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement de l'espace public,

6.1.2 - soit à 6 m minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.

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

7.1 - Les constructions autorisées devront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative, mais sur une seule limite séparative, de manière à conserver un accès sur l'arrière de la parcelle,

7.1.2 - soit à une distance minimale de 3 m.

7.2 - En cas d'implantation en limite séparative, aucune ouverture sur pignon ou façade ne sera autorisée sur cette limite.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 50 % du terrain d'assiette.

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

10.1 - La hauteur de toute construction, y compris les équipements d'infrastructures, ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée + un étage + un niveau de combles aménagés.

10.2 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

## **ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 - 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.

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

### **11.2 - 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 cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel, le plus favorable, 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 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit pour les abris de jardins notamment.

#### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Les constructions autorisées devront être couvertes :

- soit en tuiles mécaniques d'aspect plat,
- soit ou en ardoises.

11.4.2 - Les annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale, sauf contraintes techniques.

#### **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 obligatoire pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit, situé sur la façade non visible de la rue, 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.

#### **11.7 - 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.

##### **11.7.3 - Façades, matériaux**

###### Généralité :

- Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- Les briques et briquettes seront des matériaux locaux et couleurs briques de Pays (rouge).
- Les briques seront conservées : murs, façades, piliers de clôtures, détails, ...
- Les joints des murs de briques seront réalisés à la chaux,
- Les bandeaux et ornements seront conservés et restaurés en leur état d'origine.
- Les briques naturelles seront préservées. Les enduits ciment sont interdits sur des briques.
- En cas de briques malades, un badigeon à la chaux est plus judicieux. Ce dernier protégera la brique et laissera respirer le bâtiment.
- La couleur des badigeons reprendra des teintes chaudes, en accord avec le service urbanisme de la commune et le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

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

11.7.1.2 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis suivant la plaquette disponible en mairie.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. .... suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

11.7.1.3 - Les couleurs vives, autres que celles du cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.1.4 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti et suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

11.7.1.5 - Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction, sans distinction de niveaux.

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

11.7.1.10 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante et être choisis suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

- Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et de récupération des eaux pluviales 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.

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

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

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.

11.8.3 - Les clôtures sur rue pourront être constituée par :

- soit 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.
- soit un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales,

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, réalisées en plaques de béton armé ou panneaux de bois (brise vue) sont interdites.

11.8.6 - Le PVC, hors teinte du cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU, est interdit tant pour les portails, portillons que pour les autres détails constituant les clôtures.

11.8.7 - La teinte du grillage sera verte.

11.8.8 - Dans les zones impactées par le ruissellement, les clôtures constituées d'un muret sont interdites.

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

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

12.2 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement et en cas de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.

12.3 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de la limite de propriété.

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

13.1 - Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des terrasses, 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 au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre (en dehors de la haie) par fraction de 200 m<sup>2</sup> de parcelle. Ces arbres peuvent être constitués de fruitiers.

13.4 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.5 - La charte paysagère établie par le Pays de Bray devra être respectée. Elle est jointe en annexe de ce règlement écrit.

13.6 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, au moins 35% de la surface de la parcelle bâtie ou à bâtir devra être réservée pour les espaces libres et plantations.

13.7 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

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

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

Le C.O.S. de la zone UP est fixé à 1.



## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

Zone à vocation principale d'activités économiques de type industriel, artisanal, ou logistique existantes, à créer, ou à (ré)aménager, destinées à l'accueil d'activités incompatibles avec un environnement plus urbain.

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

---

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

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.

1.2 - Les dépôts de vieux véhicules.

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

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

1.8 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).

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

1.11 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UY 2.

1.12 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont à interdire :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, y compris les extensions et les sous sols,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale,
- L'extension ou nouvelle construction de sous-sol.

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

2.1 - Les activités industrielles, artisanales,

2.2 - Les logements attachés aux activités autorisées dans la zone,

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 aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion.

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

2.4.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

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

2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.4.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.5 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont autorisées :

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

2.5.2 - 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 environnant).

Concernant les propriétés (jardins) inondés, il est à préciser que ces mesures ne s'appliquent qu'aux emprises d'inondation. Autrement dit, si une parcelle est inondée partiellement, le reste de la parcelle restera constructible.

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

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

3.1 - Accès

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,

- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.1.4 - Les portails doivent comporter des reculs de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

### 3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

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

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

### 4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

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

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

4.2.4 - L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales.

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales :

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

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

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

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.

- Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage/restitution à l'exutoire sera réalisé.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 21 litres/seconde/hectare aménagé.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

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

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.
- Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 4.4 - Electricité et téléphone :

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

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

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

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Les constructions seront implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la limite de propriété des voies privées ou publiques.

6.2 - Les guérites et locaux de faibles dimensions réservées aux gardiens (surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>) peuvent être autorisés dans cette marge.

6.3 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront être dissimulés derrière des écrans végétaux composés d'essences locales.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

7.2 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront respecter un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

7.3 - En cas d'alignements d'arbres classés existants ou à créer ou d'espaces boisés classés, les constructions devront s'éloigner de plus de 30 m.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

10.1 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments.

10.2 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront avoir une hauteur maximale de 5 mètres.

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

### **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.

11.1.2 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

## **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 annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

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

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.5 - 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-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.

11.4.3 - Le zinc est autorisé.

## **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.

## **11.6 - 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.

## **11.7 - Façades, matériaux**

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.

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 est autorisé suivant les coloris déclinés dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

11.7.3 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent être choisies dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

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

11.8.1 - 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.

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

11.8.3 - 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.

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, en limites séparatives et en fond de parcelles, réalisées en plaques de béton armé sont interdites.

11.8.6 - Le grillage de teinte blanche est interdit. La teinte du grillage sera choisie suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

11.8.7 - Dans les zones impactées par le ruissellement, les clôtures constituées d'un muret sont interdites.

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

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

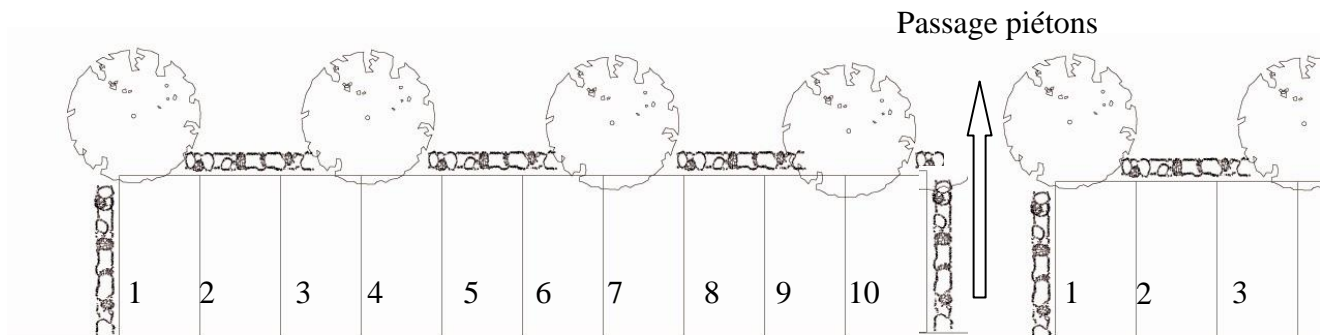
12.2 - Des écrans boisés, alignements d'arbres et/ou haies seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m<sup>2</sup>.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et ensuite à entretenir.

12.4 - Un arbre devra être planté toutes les 3 places de stationnement : ces végétaux seront repris parmi les essences locales et viendront en accompagnement du stationnement, seront de moyen développement. Ils seront répartis de façon homogène sur la zone consacrée au parking.

12.5 - Des espaces verts pourront être créés, en retour, au maximum toutes les 10 places de stationnement afin de casser le linéaire (cf. croquis de principe ci-dessous).

12.6 - Les règles d'accessibilité devront être respectées.



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

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts sauvages, 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 au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les clôtures végétalisées auront une hauteur maximale de 2 mètres, constituées de végétaux persistant.

13.4 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

13.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m<sup>2</sup>.

13.6 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.7 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront être dissimulés derrière un dispositif végétal composé d'essences locales à feuillage persistant.

13.8 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.9 - La charte paysagère établie par le Pays de Bray devra être respectée. Elle est jointe en annexe de ce règlement écrit.

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

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

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

## **SECTION IV**

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.



# **TITRE III**

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

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

Zone d'urbanisation future, à court terme, à vocation principale d'habitat, de services, de commerces, de bureaux, ..., compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies en pièces n°5 du PLU. Elles doivent être respectées.

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

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

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.

1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

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

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

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

1.9 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires et à destination d'élevage.

1.10 - Les alignements sur rue garages individuels intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation.

1.11 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AU 2.

1.12 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont à interdire :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, y compris les extensions et les sous sols,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale,
- L'extension ou nouvelle construction de sous-sol.

## **ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Les constructions à usage d'habitation et les annexes.

2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

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 aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion.

2.4 - Le stationnement d'une caravane par parcelle à condition qu'elle ne soit pas visible d'une voie publique ni du voisinage.

2.5 - Les équipements de loisirs privés (de type court de tennis, piscine, ...), sauf loisirs nécessitant la pratique de véhicules à moteur.

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

2.6.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

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

2.6.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.6.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.7 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont autorisées :

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

2.7.2 - 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 environnant).

Concernant les propriétés (jardins) inondés, il est à préciser que ces mesures ne s'appliquent qu'aux emprises d'inondation. Autrement dit, si une parcelle est inondée partiellement, le reste de la parcelle restera constructible.

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

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique.

3.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.4 - 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 les inondent.

3.5 - Les portails seront implantés avec un recul de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant le stationnement des véhicules entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

#### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

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

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

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

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage/restitution à l'exutoire sera réalisé.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2litres /seconde/hectare aménagé.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviale proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.
- Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité 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.
- 4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.
- 4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions devront être implantées :

- 6.1.1 - soit à l'alignement de l'espace public,
- 6.1.2 - soit à 6 m minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions d'habitations pourront être implantées :

- 7.1.1 - soit en limite séparative, mais sur une seule limite séparative, de manière à conserver un accès sur l'arrière de la parcelle,
- 7.1.2 - soit à une distance minimale de 3 m.

7.2 - En cas d'implantation en limite séparative, aucune ouverture sur pignon ou façade ne sera autorisée sur cette limite.

7.3 - Les annexes seront implantées sur l'arrière de la construction principale.

7.4 - Les annexes devront être implantées en retrait de 1,90 m des limites séparatives incluant le fond de parcelle.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % du terrain d'assiette pour les habitations et annexes.

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur de toute construction, y compris les équipements d'infrastructures, ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée + un étage + un niveau de combles aménagés.

10.2 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

10.3 - En cas de constructions en double rideau, la hauteur de la construction implantée en 2<sup>ème</sup> front bâti ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + un niveau de combles aménagés.

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **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.

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

#### **11.2 - 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, le plus favorable, 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 végétalisées ou non et toitures courbes sont autorisées.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) 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 tuiles mécaniques d'aspect plat,
- ou en ardoises.

11.4.2 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.3 - 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.

### **11.7 - 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.

#### **11.7.1 - Façades, matériaux**

Généralité : Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

- Pour les habitations et les clôtures :

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

11.7.1.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.1.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis suivant la plaquette disponible en mairie.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. .... suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

11.7.1.4 - Les couleurs vives, autres que celles du cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.1.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti et suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

11.7.1.6 - Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction, sans distinction de niveaux.

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

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

11.7.1.8 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé, suivant les coloris définis dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

11.7.1.9 - Le bardage métallique sera posé horizontalement et aura une finition plane.

11.7.1.10 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent être choisies suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

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

11.7.1.11 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante et être choisis suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

- Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et de récupération des eaux pluviales 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.

## **1.7.2 - Ouvertures en façades**

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

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

11.7.2.3 - Des croquis sont joints en annexe de ce règlement écrit et dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.



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

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

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.

11.8.3 - Les clôtures sur rue pourront être constituée par :

- soit 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.
- soit un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales,

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, réalisées en plaques de béton armé ou panneaux de bois (brise vue) sont interdites.

11.8.6 - Le PVC, hors teinte du cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU, est interdit tant pour les portails, portillons que pour les autres détails constituant les clôtures.

11.8.7 - Le grillage sera de teinte verte.

11.8.8 - Dans les zones impactées par le ruissellement, les clôtures constituées d'un muret sont interdites.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

12.2 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.2.1 - 3 places par logement individuel, accessibles de la voirie de desserte,

12.2.2 - 2 places par logement collectif, accessibles de la voirie de desserte,

12.3 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement et en cas de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.

12.4 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de la limite de propriété.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des terrasses, 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 au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre (en dehors de la haie) par fraction de 200 m<sup>2</sup> de parcelle. Ces arbres peuvent être constitués de fruitiers.

13.4 - 35% des parcelles devront être traités en espaces verts libres et plantés

13.5 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.6 - La charte paysagère établie par le Pays de Bray devra être respectée. Elle est jointe en annexe de ce règlement écrit.

13.7 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, au moins 35% de la surface de la parcelle bâtie ou à bâtir devra être réservée pour les espaces libres et plantations.

13.8 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

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

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. de la zone 1AU est fixé à 1.

## **SECTION IV**

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Zone d'aménagement à vocation d'habitat et d'activités économiques, artisanales, commerciales, de services, de restauration et d'hôtellerie.

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

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

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.

1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

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

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

1.8 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).

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

1.10 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires et à destination d'élevage.

1.11 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2AU 2.

1.12 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont à interdire :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, y compris les extensions et les sous sols,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale,
- L'extension ou nouvelle construction de sous-sol.

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

2.1 - Les activités artisanales et commerciales,

2.2 - Les établissements hôteliers et de restauration,

2.3 - Les logements attachés aux activités autorisées dans la zone,

2.4 - L'extension des constructions existantes.

2.5 - Les logements.

2.6 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion.

2.7 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.7.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

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

2.7.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.7.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.8 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont autorisées :

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

2.8.2 - 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 environnant).

Concernant les propriétés (jardins) inondés, il est à préciser que ces mesures ne s'appliquent qu'aux emprises d'inondation. Autrement dit, si une parcelle est inondée partiellement, le reste de la parcelle restera constructible.

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

---

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

3.1 - Accès :

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.4 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.1.4 - Les portails doivent comporter des reculs de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

### 3.2 - Voirie :

3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

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

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

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales :

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

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

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

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage/restitution à l'exutoire sera réalisé.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2litres /seconde/hectare aménagé.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviale proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.

- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.
- Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité et téléphone :

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

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

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

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement de l'espace public,

6.1.2 - soit à 5 m minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.

6.2 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels ne devront pas être visibles de l'espace public.

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

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

7.2 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront respectés un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 50 % du terrain d'assiette.

9.2 - Les voiries représenteront 15% de la surface de la parcelle.

9.3 - Les espaces verts, plantés, le traitement des eaux pluviales et le stationnement représenteront 35% de la surface de la parcelle.

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

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 2 étages droits + 1 niveau de combles.

10.2 - Au-dessus de la hauteur maximale autorisée, seuls pourront être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à claire-voie, etc.

10.3 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront avoir une hauteur maximale de 5 mètres.

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

### **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.

11.1.2 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

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

11.2.1 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

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 terre sont interdites.

11.2.4 - Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel, le plus favorable, 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-terrasses, mono pentes, toitures végétalisées et toitures courbes ne sont autorisées que sur 25% de la construction principale.

11.3.3 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.3.4 - Les débords de toiture sont obligatoires.

### **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.

11.4.3 - Le zinc est autorisé.

### **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.

### **11.6 - 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.

### **11.7 - Façades, matériaux**

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.

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 est autorisé suivant les coloris déclinés dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

11.7.3 - Le bardage métallique sera posé horizontalement et aura une finition plane

11.7.4 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent être choisies dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.



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

11.8.1 - Dans les zones impactées par le ruissellement, les clôtures constituées d'un muret sont interdites.

#### **11.8.2 - SUR RUE**

11.8.2.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2.2 - Elles auront une hauteur maximale de 1 mètre.

11.8.2.3 - Elles doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.2.4 - Elles peuvent être constituées :

- soit par un muret d'une hauteur maximale de 1 m,
- soit 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 et d'une hauteur maximale de 1 m.
- soit par un muret doublé d'une haie ne dépassant pas 1 mètre de hauteur.

11.8.2.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

#### **11.8.3 - SUR LIMITE SEPARATIVE ET FOND DE PARCELLE**

11.8.3.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement.

11.8.3.2 - Elles auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.

11.8.3.3 - Elles doivent être constituées par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

11.8.3.4 - Les murs de clôtures, constitués par des plaques de béton armé et tout autre matériau sont interdites.

11.8.3.5 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

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

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

12.2 - Des écrans boisés, alignements d'arbres et/ou haies seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m<sup>2</sup>.

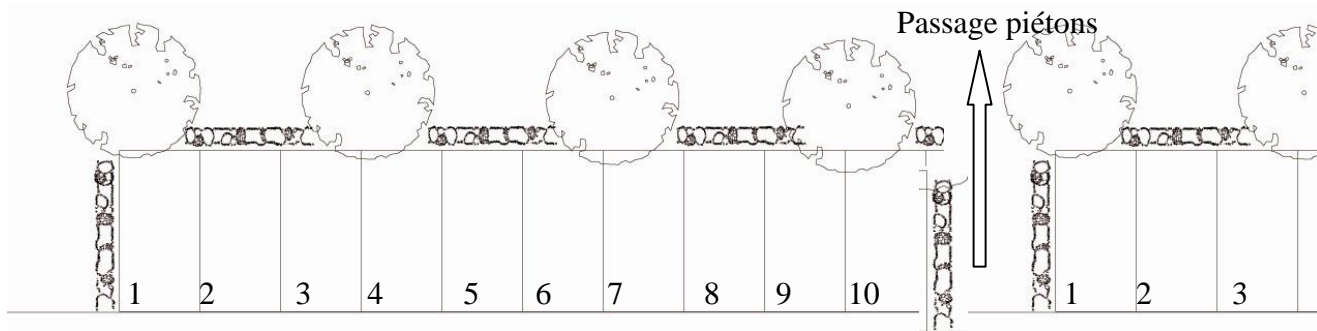
12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et ensuite à entretenir.

12.4 - 20% de la surface des parcelles devra être réservé au stationnement.

12.5 - Des végétaux, repris parmi les essences locales, viendront en accompagnement du stationnement, seront de moyen développement. Ils seront répartis de façon homogène sur la zone consacrée au parking.

12.5 - Des espaces verts pourront être créés, en retour, au maximum toutes les 10 places de stationnement afin de casser le linéaire (cf. croquis de principe page suivante).

12.6 - Les règles d'accessibilité devront être respectées.



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

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts sauvages, 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 au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les clôtures végétalisées auront une hauteur maximale de 2 mètres, constituées de végétaux persistant.

13.4 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

13.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m<sup>2</sup>.

13.6 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.7 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront être dissimulés derrière un dispositif végétal composé d'essences locales à feuillage persistant.

13.8 - La charte paysagère établie par le Pays de Bray devra être respectée. Elle est jointe en annexe de ce règlement écrit.

13.9 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, au moins 30% de la surface de la parcelle bâtie ou à bâtir devra être réservée pour les espaces libres et plantations.

13.10 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

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

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone 2AU.

## **SECTION IV**

---

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

# **TITRE IV**

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

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA 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 au code de l'urbanisme.

**Le secteur Aa** reprend les constructions excentrées situées dans les hameaux ou écarts.

### **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 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, ...).

1.4 - Les stationnements isolées des caravanes et similaires, les dépôts de ferrailles, de déchets.

1.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A 2.

1.6 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont à interdire :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, y compris les extensions et les sous sols,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale,
- L'extension ou nouvelle construction de sous-sol.

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

Peuvent être autorisés à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :

2.1 - Les constructions à destination d'habitation et leurs extension dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à 150 m maximum des bâtiments existants de l'exploitation ou à faible distance de l'exploitation en continuité du bâti existant situé à proximité immédiate en zone U afin de favoriser l'intégration du bâtiment à venir,

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,

2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole,

2.4 - Sont autorisées les transformations de bâtiments (identifiés au titre de l'article L.123-3-1 sur le plan de zonage) destinés à la vente des produits fermiers. Ces bâtiments agricoles, à caractère patrimonial, ont été recensés, et pourront ainsi faire l'objet d'un changement de destination (cf. pièce n°1 du plan local d'urbanisme).

2.5 - Les ouvrages nécessaires aux services publics.

2.6 - L'extension des constructions agricoles et des habitations existantes liées et nécessaires à l'activité agricole.

2.8 - La reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion.

2.9 - Dans les secteurs Aa, sont autorisés :

2.9.1 - la construction d'annexes,

2.9.2 - les extensions des habitations existantes,

2.9.3 - la réhabilitation des constructions existantes,

2.9.4 - les changements de destination des bâtiments existants,

2.9.5 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion.

2.9.6 - Les équipements de loisirs privés (de type court de tennis, piscine, ...), sauf loisirs nécessitant la pratique de véhicules à moteur.

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

2.10.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

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

2.10.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.10.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.11 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont autorisées :

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

2.11.2 - 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 environnant).

Concernant les propriétés (jardins) inondés, il est à préciser que ces mesures ne s'appliquent qu'aux emprises d'inondation. Autrement dit, si une parcelle est inondée partiellement, le reste de la parcelle restera constructible.

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

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

#### **3.1 - Accès**

3.1.1- Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.1.2 - Les portails doivent comporter des reculs de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

#### **3.2 - Voirie**

3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies créées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

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

#### **4.1 - Eau potable :**

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

4.1.2 - A défaut de raccordement au réseau d'eau potable, l'alimentation en eau peut être faite par branchement sur un puits ou forage privé légalement mis en service et contrôlé et à la condition explicite que les prescriptions de l'article R 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

4.1.2 - Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

#### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

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

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

4.2.4 - L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales.

#### 4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

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

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

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

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage/restitution à l'exutoire sera réalisé.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/seconde/hectare aménagé.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

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

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.
- Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale.



- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 4.4 - Electricité et téléphone :

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

4.4.2 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

6.1 - Les constructions nouvelles d'habitation doivent être implantées à une distance minimum de 6 m par rapport à la limite de propriété sur rue.

6.2 - Les bâtiments agricoles devront observer un recul minimum de 30 mètres de l'axe des routes départementales.

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

7.1 - Les constructions d'habitation devront 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.

7.2 - Les constructions agricoles devront être implantées :

7.2.1 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m,

7.2.2 - à une distance minimale de 30 mètres des espaces boisés classés.

7.3 - Dans les secteurs Aa : les constructions autorisées et les extensions devront être implantées :

7.3.1 - soit en limite séparative,

7.3.2 - soit en observant un retrait minimum de 3 mètres.

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

8.1 - Dans la zone A et secteur Aa, sur un même terrain, les constructions doivent être implantées :

8.1 - soit jointivement,

8.2 - soit avec un espacement de 5 mètres minimum.

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

Dans les secteurs Aa : La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30 % du terrain d'assiette.

Il n'est pas fixé de prescriptions pour les bâtiments agricoles.

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

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

10.2 - La hauteur des établissements industriels et commerciaux, dont l'activité est liée à l'agriculture, et des constructions agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.

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

### **POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION**

#### **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.

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

#### **11.2 - 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 terre 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, le plus favorable, 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 végétalisées ou non et toitures courbes sont autorisées.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.3.5 - La pente et les matériaux des toitures des annexes accolées à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant, excepté les vérandas.

### **11.4 - Couverture**

11.4.1 - Les constructions traditionnelles (autres que comportant des toitures végétalisées ou courbes) pourront être couvertes :

- en tuiles mécaniques d'aspect plat,
- ou en ardoises.

11.4.2 - Les annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale, sauf contraintes techniques.

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**

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

### **11.7 - 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.

11.7.1 - Généralité : Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

- Pour les habitations et les clôtures :

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

11.7.1.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.1.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis suivant la plaquette disponible en mairie.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. .... suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU,

11.7.1.4 - Les couleurs vives, autres que celles du cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU, 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. ...).

11.7.1.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti et suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

11.7.1.6 - Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction, sans distinction de niveaux.

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

11.7.1.7 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante et être choisis suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

- Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et de récupération des eaux pluviales 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.

## **11.7.2 - Ouvertures en façades**

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

11.7.2.2 - L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est obligatoire, exception faite des baies coulissantes et portes de garage.

11.7.2.3 - Des croquis sont joints dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

## **11.8 - Clôtures**

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

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

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.

11.8.3 - Les clôtures sur rue pourront être constituée par :

- soit 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.
- soit un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales,

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, réalisées en plaques de béton armé ou panneaux de bois (brise vue) sont interdites.

11.8.6 - Le PVC, hors teinte du cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU, est interdit tant pour les portails, portillons que pour les autres détails constituant les clôtures.

11.8.7 - Le grillage sera de teinte verte.

11.8.8 - Dans les zones impactées par le ruissellement, les clôtures constituées d'un muret sont interdites.

## **POUR LES BATIMENTS AGRICOLES**

### **11.1 - Généralités :**

11.1.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.2 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au sol sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

### **11.2 - Toitures et matériaux de couverture**

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

11.2.2 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre, les teintes seront choisies suivant la plaquette disponible en mairie.

### **11.3 - Les capteurs solaires**

11.3.1 - 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

### **11.4 - Façades et matériaux**

11.4.1 - Les façades des bâtiments agricoles respecteront la plaquette disponible en mairie :

- soit en clins bois
- soit en bardage métallique ou matériaux ondulés.

11.4.2 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites, les teintes seront choisies suivant la plaquette disponible en mairie.

### **11.5 - Clôtures**

11.5.1 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.5.2 - Les murs de clôture composés de briques, pierre, silex, torchis, ..., devront être maintenus et entretenus.

11.5.3 - Dans les zones impactées par le ruissellement, les clôtures constituées d'un muret sont interdites.

### **11.6 - Sont interdits**

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

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

11.6.3 - L'emploi de tous matériaux brillants, de fortune et de récupération.

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

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

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

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

13.2 - Les bâtiments de grand impact dans le paysage 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. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.4 - Tout type de citernes doit être entouré 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 - Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus, constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

13.7 - Les espaces boisés classés, les haies et les alignements brise-vent classés, figurant aux plans correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement, sont soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme.

13.8 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméabilisées est strictement interdit.

13.9 - La charte paysagère établie par le Pays de Bray devra être respectée. Elle est jointe en annexe de ce règlement écrit.

13.10 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

### **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. dans la zone A.

### **SECTION IV**

---

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

La zone N reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Les secteurs Np correspondent à des constructions isolées méritant d'être protégées pour leur patrimoine architectural.

### **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 et toute construction, sauf ceux visés à l'article N 2.
- 1.2 - Les terrains de camping,
- 1.3 - Le stationnement de caravanes et similaires,
- 1.4 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme sauf les aires permanentes de stationnement ouvertes au public et les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 1.5 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.6 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- 1.7 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.
  
- 1.8 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont à interdire :
  - Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, y compris les extensions et les sous sols,
  - Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations,
  - Les clôtures pleines et leur reconstruction,
  - Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale,
  - L'extension ou nouvelle construction de sous-sol.

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

- 2.1 - Sous réserve de ne pas compromettre la qualité du site, peuvent être autorisés :
  - 2.1.1 - Les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie, et les équipements d'intérêt général.
  - 2.1.2 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.



2.2 - Dans les secteurs NP, sont autorisés :

- 2.2.1 - les extensions des bâtiments existants,
- 2.2.2 - la réhabilitation des constructions existantes,
- 2.2.3 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion.

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

- 2.3.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- 2.3.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.3.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.3.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.4 - Dans les secteurs de ruissellements et les zones inondées, sont autorisées :

- 2.4.1 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations,
- 2.4.2 - 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 environnant).

Concernant les propriétés (jardins) inondés, il est à préciser que ces mesures ne s'appliquent qu'aux emprises d'inondation. Autrement dit, si une parcelle est inondée partiellement, le reste de la parcelle restera constructible.

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

---

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES**

3.1 - Les accès aux réalisations autorisées doivent avoir les caractéristiques minimales de la voirie publique et permettre, outre l'exploitation des installations, la circulation des véhicules 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, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

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

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsque ce dernier existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales.

#### 4.3 - Eaux pluviales :

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

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

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

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage/restitution à l'exutoire sera réalisé.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2 litres /seconde/hectare aménagé.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

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

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des

mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal le plus défavorable.
- Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 4.4 - Autres réseaux :

4.4.1 - Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.3 - 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

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

6.1 - Les constructions et extensions autorisées devront respecter une distance minimale des emprises publiques de 5 m, sauf adaptations mineures.

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

7.1 - Dans les secteurs Np : les constructions autorisées et les extensions devront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit en observant un retrait minimum de 3 mètres.

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

Sur un même terrain, les constructions doivent être implantées :

8.1 - soit jointivement,

8.2 - soit avec un espacement de 5 mètres minimum.

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

Dans les secteurs Np : La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30 % du terrain d'assiette.

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

10.1 - La hauteur de toute construction autorisée, y compris les équipements d'infrastructures, ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée + un étage + un niveau de combles aménagé.

10.2 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **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.

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

### **11.2 - 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 terre 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, le plus favorable, 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 végétalisées ou non et toitures courbes sont autorisées.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.3.5 - La pente et les matériaux des toitures des annexes accolées à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant, excepté les vérandas.

## **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Les constructions traditionnelles (autres que comportant des toitures végétalisées ou courbes) pourront être couvertes :

- en tuiles mécaniques d'aspect plat,
- ou en ardoises.

11.4.2 - Les annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale, sauf contraintes techniques.

11.4.3 - 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.

## **11.7 - 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.

### **11.8.1 - Façades, matériaux**

Généralité : Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

- Pour les habitations et les clôtures :

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

11.7.1.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.1.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis suivant la plaquette disponible en mairie.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. .... suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU,

11.7.1.4 - Les couleurs vives, autres que celles du cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU, utilisées sur une grande surface sont interdites.

Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.1.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti et suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

11.7.1.6 - Les parties de sous-sols apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades de la construction, sans distinction de niveaux.

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

11.7.1.11 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante et être choisis suivant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

- Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et de récupération des eaux pluviales 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.

### **1.7.2 - Ouvertures en façades**

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

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

11.7.2.3 - Des croquis sont joints en annexe de ce règlement écrit et dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU.

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

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

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.

11.8.3 - Les clôtures sur rue pourront être constituée par :

- soit 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.

- soit un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales,

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, réalisées en plaques de béton armé ou panneaux de bois (brise vue) sont interdites.

11.8.6 - Le PVC, hors teinte du cahier de prescriptions architecturales et paysagères intégré dans le dossier de PLU, est interdit tant pour les portails, portillons que pour les autres détails constituant les clôtures.

11.8.7 - Le grillage sera de teinte verte.

11.8.8 - Les murs de clôture composés de briques, pierre, silex, torchis, ..., devront être maintenus et entretenus.

11.8.9 - Dans les zones impactées par le ruissellement, les clôtures constituées d'un muret sont interdites.

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

12.1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

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

13.2 - Les espaces boisés et les alignements brise-vents classés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés d'arbres de grand développement sont soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme.

13.3 - 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.

13.4 - 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. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.5 - La charte paysagère établie par le Pays de Bray devra être respectée. Elle est jointe en annexe de ce règlement écrit.

13.6 - Dans l'ensemble de la zone et secteurs de zone : 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).

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

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N et sous secteurs.

## **SECTION IV**

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

# **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 9° du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

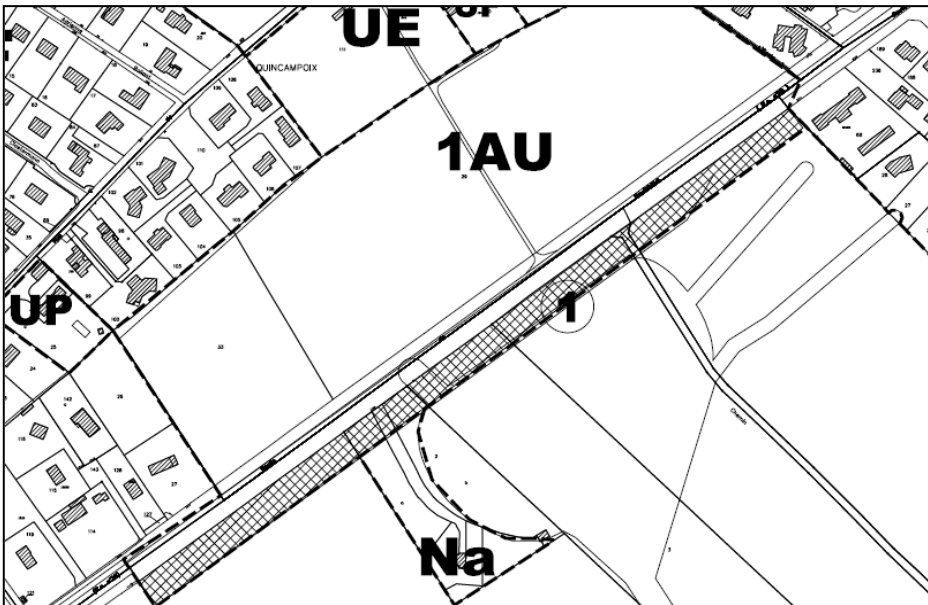
- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

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

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

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1 - Aménagement de l'entrée de commune	Commune	9 500 m <sup>2</sup>
2 - Aménagement d'une aire de stationnement et changement de destination des bâtiments existants en maison associative, culturelle et de loisirs et accueil de services administratifs.	Commune	2 750 m <sup>2</sup>
3 - Création d'une aire de covoiturage	Commune	12 200 m <sup>2</sup>
4 - Création d'une liaison piétonne	Commune	155 m <sup>2</sup>
5 - Création d'une aire de stationnement	Commune	4 550 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>		<b>29 155 m<sup>2</sup></b>

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

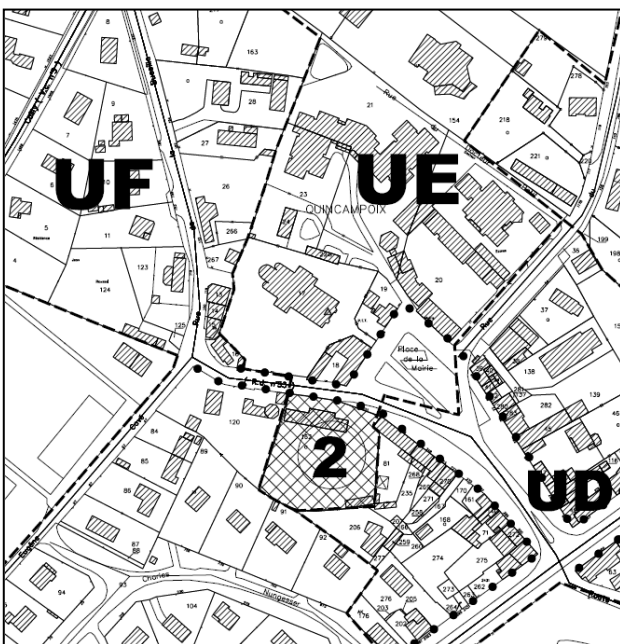


**Emplacement réservé n°1**

Bénéficiaire : La commune

Surface : 9 500 m<sup>2</sup>

Objectif : Accompagner l'urbanisation de la zone 1AU en aménageant qualitativement l'entrée de commune.

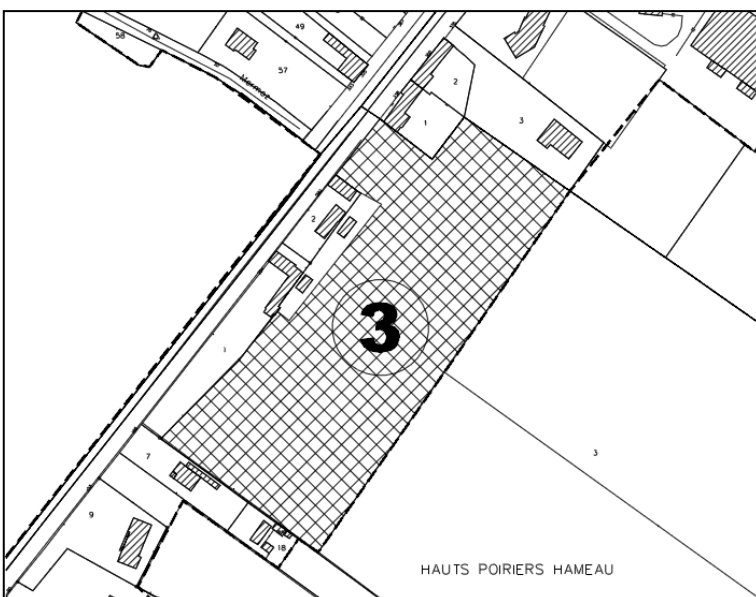


**Emplacement réservé n°2**

Bénéficiaire : La commune

Surface : 2 750 m<sup>2</sup>

Objectif : Aménagement d'une aire de stationnement et changement de destination des bâtiments existants en maison associative, culturelle et de loisirs et accueil de services administratifs.

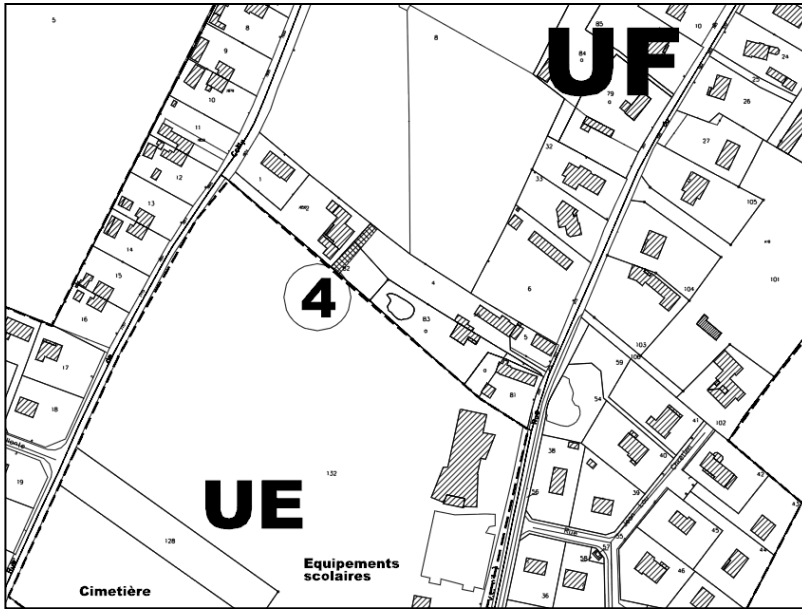


**Emplacement réservé n°3**

Bénéficiaire : La commune

Surface : 12 200 m<sup>2</sup>

Objectif : Créer un parking de covoiturage

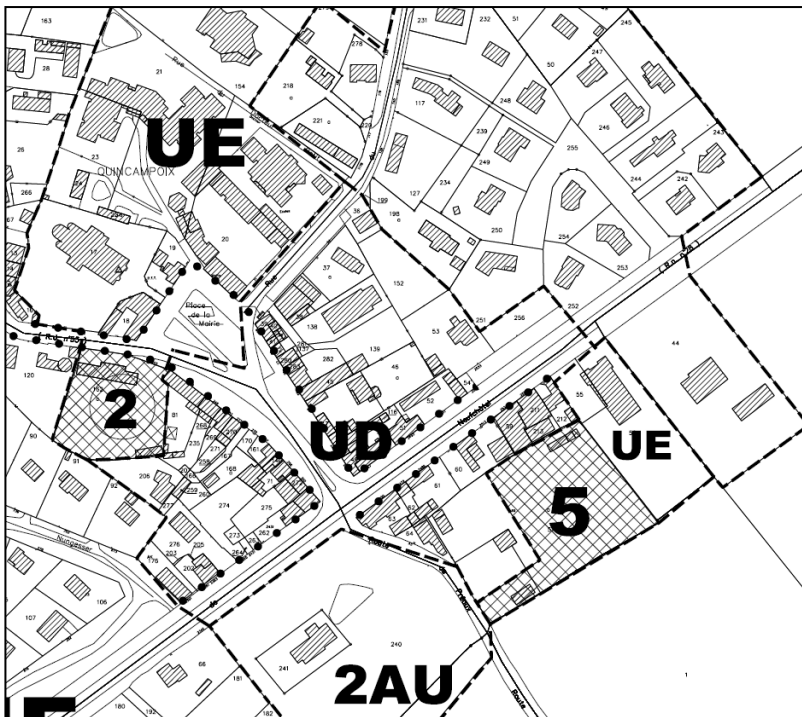


**Emplacement réservé n°4**

Bénéficiaire : La Commune

Surface : 155 m<sup>2</sup>

Objectif : Création d'une liaison piétonne



**Emplacement réservé n°5**

Bénéficiaire : La commune

Surface : 4 550 m<sup>2</sup>

Objectif : Création d'une aire de stationnement

# TITRE VI

## CHARTRE PAYSAGERE

## Le programme d'actions

Des opérations concrètes

Chacun peut s'investir dans une action.

Pour connaître le détail des actions, le guide des dispositifs est disponible dans toutes les mairies et communautés de communes du Pays de Bray.

La réflexion collective s'est concrétisée par un programme d'actions, orienté sur 4 axes.

### AXE 1 : Economie, emploi et paysage

- **Développer l'emploi et les services liés à l'environnement**
  - > Créer une équipe d'entretien des espaces naturels
- **Rechercher les intérêts convergents avec l'agriculture**
  - > Aménager de manière concertée le bocage avec les exploitants agricoles
- **Sauvegarder le bâti rural avec les professionnels et artisans locaux**
  - > Intégrer paysagèrement les corps de ferme et les nouveaux bâtiments d'élevage
  - > Développer une filière de construction / rénovation d'un bâti brayon de qualité
  - > Valoriser les patrimoines et atouts touristiques du bâti rural ancien
- **Promouvoir les énergies renouvelables en accord avec les paysages**
  - > Avec le guide brayon pour le développement maîtrisé de l'énergie éolienne
    - > En valorisant l'énergie du bois de taille de halle

### AXE 2 : Valorisation de l'espace et de l'environnement

- **Agir pour l'environnement et la conservation des paysages**
  - > Accompagner l'insertion paysagère des projets d'infrastructures brayons
  - > Reconstituer et gérer les éléments du paysage ayant des fonctions hydrologiques
- **Mieux connaître et gérer les espaces naturels**
  - > Connaître et faire connaître les stations et les richesses écologiques des paysages brayons
  - > Connaître et améliorer les éléments paysagers favorables à la faune et la flore
  - > Faire acquiescer par les collectivités et mettre en valeur des écosystèmes remarquables ouverts au public
- **Faire découvrir les paysages brayons**
  - > En poursuivant la mise en valeur des panoramas et la « route des paysages »
  - > En complétant le plan brayon de randonnée

### AXE 3 : Vie locale de qualité

- **Aménager le paysage des communes**
  - > Promouvoir et développer des documents d'urbanisme appropriés
  - > Aider à l'aménagement des villages et centres bourgs
- **Enseigner le paysage et développer les actions culturelles**
  - > Sensibiliser les brayons à leur paysage
  - > Faire connaître et valoriser le patrimoine brayon

### AXE 4 : Animation et communication

- > Communiquer sur le paysage et sa charte
- > Valoriser les patrimoines et atouts touristiques
- > Animer, piloter, évaluer et capitaliser sur les résultats de la charte

### Le programme d'actions en chiffres

- > 4 axes
- > 11 orientations stratégiques
- > 20 projets
- > 46 actions dont 60% sont nouvelles

La mise en œuvre des projets est majoritairement réalisée par les collectivités et associations du pays. Quelques financements concernent les particuliers. Un comité de programmation est en charge d'examiner chaque dossier.

Un programme détaillé des actions est disponible sur simple demande auprès du Syndicat Mixte d'Aménagement et de Développement du Pays de Bray.

## **LISTE DES VEGETAUX PRECISES DANS LA CHARTE PAYSAGERE DU PAYS DE BRAY**

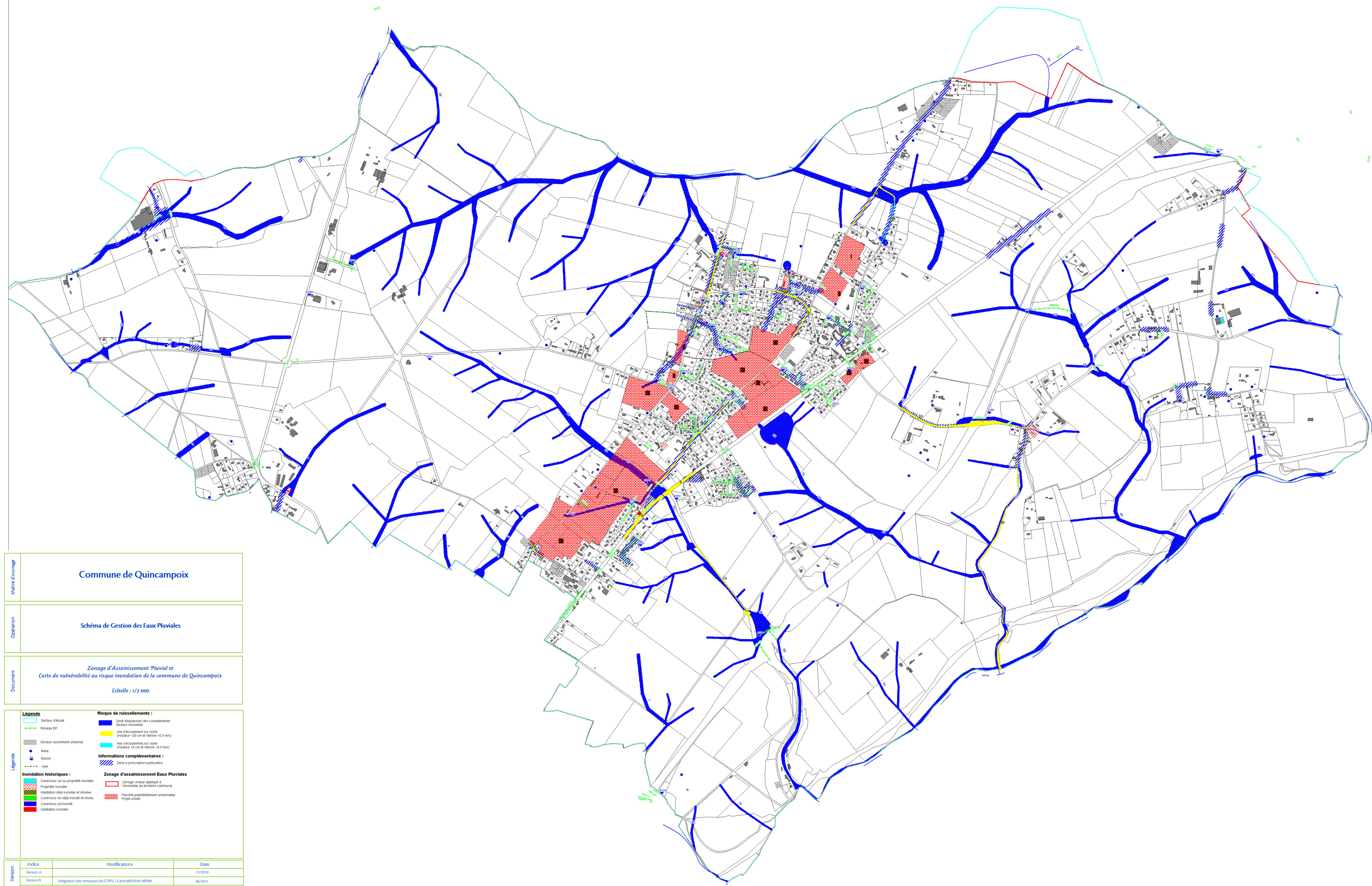
- Abélia
- Alisier Terminal
- Alisier blanc
- Amèlanchier
- Aubépine mellifère
- Aubépine monogyne
- Aulne à feuille en cœur
- Aulne glutineux
- Bouleau pubescent
- Bouleau verruqueux
- Bourdaine
- Buis
- Cassis
- Cerisier à grappes
- Cerisier de Saime Lucie
- Charme commun
- Charme houblon
- Châtaignier
- Chêne pédoncule
- Chêne rouge ou sessile
- Chêne rouvre
- Cognassier
- Cormier
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sanguin
- Deutzia
- Erable champêtre
- Erable plane
- Erable sycomore
- Framboisier
- Frêne
- Fusain d'Europe
- Groseillier commun
- Groseillier à maquereau
- Hêtre pourpre
- Hêtre vert
- Houx
- If
- Laurier tin
- Lilas
- Merisier
- Néflier
- Noisetier à fruits
- Noisetier pourpre
- Noyer noir
- Noyer royal
- Orme commun
- Osier des vanniers
- Pin
- Poirier sauvage
- Pommier sauvage
- Prunellier
- Rosa canina
- Rosier rugueux
- Robinier Faux Acacia
- Saule blanc
- Saule cendré
- Saule marsault
- Seringat
- Sophora du japon
- Sorbier des oiseleurs
- Sureau noir
- Tilleul
- Troène d'Europe
- Viorne lantane
- Viorne obier

# TITRE VII

## CARTE DU ZONAGE PLUVIAL

Elaborée par le bureau d'études INGETEC





Maitre d'ouvrage  
**Commune de Quincampoix**

Operation  
**Schéma de Gestion des Eaux Pluviales**

Document  
*Zonage d'Assainissement Pluvial et  
Carte de vulnérabilité au risque inondation de la commune de Quincampoix*  
Echelle : 1/7 000

**Légende**

**Secteur d'étude**  
 - Secteur d'étude (light blue outline)  
 - Réseau EP (green dashed line)

**Secteur recensement urbain**  
 - Secteur recensement urbain (grey hatched area)

**Mare**  
 - Mare (blue circle)

**Bassin**  
 - Bassin (blue circle)

**Haie**  
 - Haie (dotted line)

**Inondation historiques :**  
 - Caveusous sol ou propriété inondée (light blue hatched area)  
 - Propriété inondée (red hatched area)  
 - Habitation déjà inondée et résolue (green hatched area)  
 - Caveusous sol déjà inondé et résolu (yellow hatched area)  
 - Caveusous sol inondé (red hatched area)  
 - Habitation inondée (red hatched area)

**Risque de ruissellements :**  
 - Zone d'origine des ruissellements Secteur inondable (dark blue area)  
 - Aie d'écoulement sur voirie (hauteur < 30 cm et vitesse > 0.5 m/s) (yellow area)  
 - Aie d'écoulement sur voirie (hauteur < 30 cm et vitesse > 0.5 m/s) (cyan area)

**Informations complémentaires :**  
 - Zone à prescription particulière (blue hatched area)

**Zonage d'assainissement Eaux Pluviales**  
 - Zonage unique appliqué à l'ensemble du territoire communal (red outline)  
 - Parcelle potentiellement urbanisable (red hatched area)  
 - Projet urbain (red hatched area)

Version	Indice	Modifications	Date
	Version A		11/2010
	Version B	Intégration des remarques du COPIL / Carte définitive validée	06/2011

Opé: 7667/1 Planche 2