

COMMUNE DU FAY SAINT QUENTIN

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

3

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 mars 2019 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

LE MAIRE
NELLY DEBRYE



REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES



Espac'urba - Etudes et Conseils en Urbanisme
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

SOMMAIRE

DEFINITIONS	page 3
TITRE I - Dispositions générales	page 6
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines CHAPITRE 1 - ZONE UA	page 12
TITRE III - Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières CHAPITRE 1 - ZONE A	page 20
TITRE IV - Emplacements réservés	page 25
TITRE V - Liste des végétaux d'essences locales	page 27
TITRE VI - Palette de couleurs	page 30

DEFINITIONS

ALIGNEMENT

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

BATIMENTS ANNEXES

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

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

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

DENT CREUSE

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

EMPRISE AU SOL

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

EMPRISES PUBLIQUES

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

EXTENSION

Est dénommée «extension», l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci (communication avec l'existant). Les annexes jointives ne sont pas considérées comme une extension : il n'y a donc pas nécessité d'une communication interne avec la construction existante. La surélévation fait également partie des extensions.

FACADE DE CONSTRUCTION

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales :

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

Limites de fonds de parcelles

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

LOTISSEMENT

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

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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

RETRAIT

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

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

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

SURFACE DE PLANCHER

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

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

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

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

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

RUE : La rue est un espace de circulation qui dessert habituellement des logements et/ou d'autres structures fonctionnelles dans une agglomération. La rue accueille les différents réseaux nécessaires à la viabilisation des terrains. A contrario, un chemin rural, un tour de village, n'est pas une rue, ce n'est pas une voirie carrossable sauf pour les engins agricoles.

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 du FAY SAINT QUENTIN.

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

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

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

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

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

ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

Le P.L.U. du FAY SAINT QUENTIN comporte UNE zone urbaine :

- **ZONE UA** : Zone urbaine du centre bourg accueillant de l'habitat, des services, des commerces, des équipements publics.
 - un secteur UAa a été créé pour les constructions implantées « Impasse Chaussée de Bulles », d'implantation et d'aspect différents du cœur de bourg.
 - un secteur UAb a été créé afin d'interdire les sous-sols pour les parcelles concernées par le phénomène de remontée de nappe.

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

Le P.L.U. du FAY SAINT QUENTIN ne comporte AUCUNE zone à urbaniser.

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

Les zones agricoles - ZONE A :

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

En dehors de la zone urbaine, le P.L.U. du FAY SAINT QUENTIN accueille une vaste zone agricole.

Les zones naturelles - ZONE N :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le P.L.U. du FAY SAINT QUENTIN ne comporte AUCUNE zone naturelle.

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

- les éléments de patrimoine méritant d'être protégées pour leur patrimoine architectural, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés,
- les mares.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

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

ARTICLE V - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

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

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

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

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

- le patrimoine architectural,
- les mares.

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

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

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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

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

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Qualification de la zone : Zone urbaine du centre bourg pouvant accueillir de l'habitat, des services, des commerces, des équipements publics...

- un secteur UAa a été créé pour les constructions implantées « Impasse de Bulles », d'implantation et d'aspect différents du cœur de bourg.
- un secteur UAb a été créé afin d'interdire les sous-sols pour les parcelles concernées par le phénomène de remontée de nappe.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée, elle devra être respectée (cf. pièce n°5 du PLU).

I - Usage des sols et destinations des constructions

I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

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

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

I.1.3 - Le secteur « UAa » reprend les constructions récentes construites dans l'impasse Chaussée de Bulles, à l'implantation et aspect architectural différents du cœur de bourg.

I.1.4 - Le secteur « UAb » reprend le secteur de la commune concerné par le phénomène de remontée de nappe.

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

Sont autorisés :

I.2.1 - les bâtiments agricoles dans les sièges d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU,

I.2.2 - les habitations et les locaux accessoires,

I.2.3 - les activités artisanales et commerciales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,

I.2.4 - les équipements d'intérêt collectif et services publics,

I.2.5 - les entrepôts et bureaux,

I.2.6 - l'hébergement touristique,

I.2.7 - l'extension des constructions existantes.

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

Sont interdits :

- I.3.1 - les activités industrielles,
- I.3.2 - le stationnement de caravanes est interdit en dehors d'un bâtiment à usage d'hivernage,
- I.3.3 - les dépôts sauvages,
- I.3.4 - le changement de destination des annexes, implantées au-delà de la bande constructible de 30 mètres...
- I.3.5 - Dans le secteur UAb, les sous-sols sont interdits.
- I.3.6 - Dans la zone UA et secteurs UAa et UAb, lors de la construction d'une nouvelle habitation, les logements provisoires sont interdits durant la phase de chantier.

I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

- II.1.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, un étage plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faîtage.
- II.1.2 - La hauteur des bâtiments artisanaux ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.
- II.1.3 - La hauteur des annexes ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation principale, ni 6 mètres au faîtage.
- II.1.4 - La hauteur de toute construction à usage agricole ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.

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

II.1.5.1 - à l'alignement,

II.1.5.2 - en observant un retrait minimal de 5 mètres.

II.1.6 - Dans le secteur UAa : afin d'assurer une continuité visuelle sur la rue, les futures constructions devront être implantées en observant un retrait minimal de 6 mètres.

II.1.7 - En cas de présence d'un mur protégé, la construction à réaliser devra se reculer afin de maintenir le mur et donc la continuité urbaine.

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

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

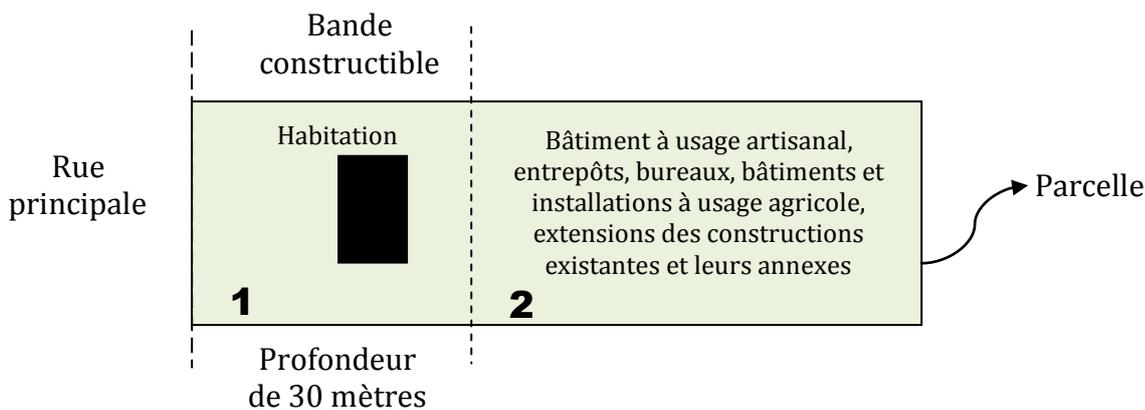
II.1.10 - Les futures constructions devront être implantées soit :

II.1.10.1 - en limite séparative,

II.1.10.2 - en observant un recul de 3 mètres des limites séparatives.

II.1.11 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles II.1.5, II.1.6 et II.1.10, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Exemple de la bande constructible et des droits à construire :



Dans la partie **1**, depuis la rue jusqu'à une profondeur de 30 mètres, seules les habitations sont autorisées. Ensuite dans la partie **2**, depuis la bande constructible jusqu'au fond de la propriété foncière, seuls les bâtiments à usage artisanal, entrepôts, bureaux, bâtiments et installations à usage agricole, extensions des constructions existantes et leurs annexes sont autorisés.

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

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

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

II.2.3 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée (côte moyenne des 4 angles de la future construction) ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

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

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

II.2.6 - Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques solaires devront par leur couleur, aspect et géométrie correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés.

II.2.7 - L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (briques, pierres, moellons, pans de bois, silex, enduits...).

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

II.2.9 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...). Une palette de couleurs a été définie et doit être respectée : elle est jointe en annexe de ce règlement.

II.2.10 - Les constructions en bois sont autorisées. Une palette de couleurs est jointe en annexe de ce règlement.

II.2.11 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

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

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

II.2.14 - Les clôtures devront être perméables et s'intégrer dans le paysage urbain et agricole.

II.2.15 - Dans la zone UA et secteurs UAa et UAb, les toitures terrasses sont interdites.

Pour le bâtiment agricole :

II.2.16 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain naturel sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

II.2.17 - Les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

II.2.18 - Les matériaux de couverture seront mâtes et de couleur sombre. Le zinc est autorisé.

II.2.19 - Les façades des bâtiments agricoles seront :

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

II.2.20 - L'emploi de tous matériaux brillants et de récupération est interdit.

II.2.21 - L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (briques, pierres, moellons, pans de bois, silex, enduits...).

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

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

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

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

II.4 - Stationnement

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

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

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

II.4.4 - Deux places de stationnement devront être créées par logement créé lors du changement de destination d'un bâtiment existant.

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

III.1.5 - Aucun accès, hors agricole, ne sera autorisé sur les chemins ruraux et tour de village.

III.2 - Desserte par les réseaux

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

III.2.2 - Assainissement des eaux usées :

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel.
- Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement.
- Dans le cas où ces prescriptions ne pourraient être respectées (nature du sous-sol incompatible, pente du terrain, phénomène de remontée de nappe...), un autre dispositif de traitement adapté aux caractéristiques du terrain pourra être mis en œuvre à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

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

III.2.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

I - Usage des sols et destinations des constructions

I.1 - Délimitation et réglementation de la zone urbaine

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

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

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

Sont autorisés :

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

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

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

I.2.4 - Les constructions nécessaires à la diversification de l'activité agricole (vente à la ferme, accueil, etc. ...).

I.2.5 - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA agréées (Articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme).

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

Sont interdits :

I.3.1 - les activités industrielles,

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

I.3.3 - les dépôts sauvages,

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

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

I.3.6 - L'implantation d'éoliennes.

I.4 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

II.1.2 - La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 18 mètres au faîtage.

II.1.3 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour l'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux limites publiques ou séparatives.

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

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

Pour l'habitation :

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

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

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

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

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

II.2.6 - Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques solaires devront par leur couleur, aspect et géométrie correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés.

II.2.7 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...). Une palette de couleurs a été définie et doit être respectée : elle est jointe en annexe de ce règlement.

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

II.2.9 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

II.2.10 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, briques, torchis, etc...).

Pour le bâtiment agricole :

II.2.11 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain naturel sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

II.2.12 - Les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

II.2.13 - Les matériaux de couverture seront mâtes et de couleur sombre. Le zinc est autorisé.

II.2.14 - Les façades des bâtiments agricoles seront :

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

II.2.15 - L'emploi de tous matériaux brillants et de récupération est interdit.

II.2.16 - L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (briques, pierres, moellons, pans de bois, silex, enduits...).

II.2.17 - Pour les constructions composées de briques et pierre, à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

II.2.17.1 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

II.2.17.2 - Les façades en briques seront conservées ou rendues apparentes. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

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

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

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

II.4 - Stationnement

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

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

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier 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.

III.2.2 - Assainissement des eaux usées :

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel.
- Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction pour la mise en place de cet assainissement.
- Dans le cas où ces prescriptions ne pourraient être respectées (nature du sous-sol incompatible, pente du terrain, phénomène de remontée de nappe...), un autre dispositif de traitement adapté aux caractéristiques du terrain pourra être mis en œuvre à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales :

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

III.2.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

TITRE IV

EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

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

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

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

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	N° parcelle et Section cadastrale	Surface
1 - Elargissement de la voirie	Commune	270, 271 et 272	195 m ²
2 - Elargissement de la voirie	Commune	272	40 m ²
3 - Elargissement de la voirie	Commune	245, 233 et 261	60 m ²
4 - Implantation d'un poste électrique	Commune	A 1018	130 m ²
5 - Elargissement de la voirie	Commune	268	150 m ²
	TOTAL		575 m²

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

TITRE V

LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES

ARBRES

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

ARBUSTES ET ARBRISSEAUX

Nom Latin	Nom français
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Coudrier
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Frangula alnus</i>	Bourdain
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte Lucie
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Rhamnus catharticus</i>	Nerprun purgatif
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Salix elaeagnos</i>	Saule drapé
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier

TITRE VI

PALETTE DE COULEURS

Une palette de couleurs a été définie suivant les caractéristiques du patrimoine de la commune du FAY SAINT QUENTIN.

Cette palette a été déclinée suivant : les menuiseries et les façades. Ainsi, les références reprises ci-dessous et page suivante devront être respectées dans tout projet.

LES MENUISERIES

- Bois naturel
- Blanc : 9001 et 1015
- Bleu : 5003, 5012, 5018
- Vert mousse : 6005
- Vert clair : 6019
- Brun foncé : 8012
- Rouge Rubis : 3003
- Gris clair : 7035
- Gris basalte : 7012
- Violet : 5022



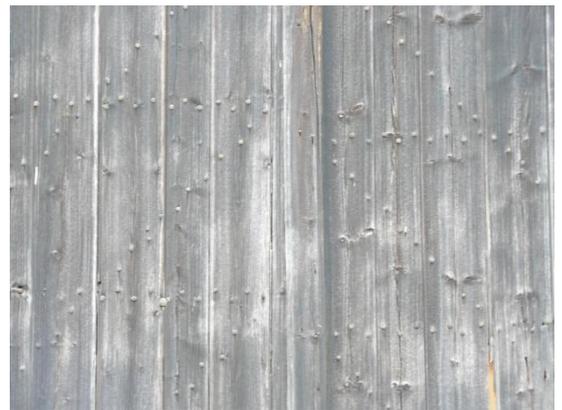
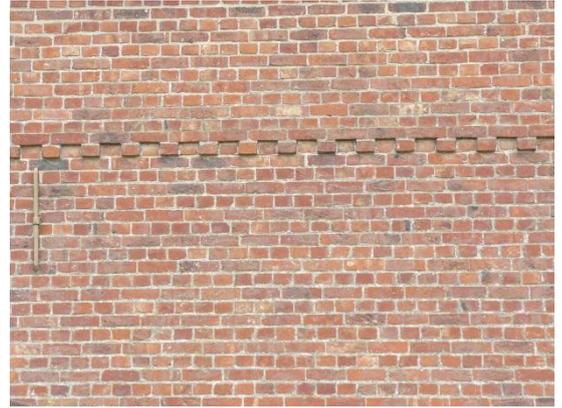
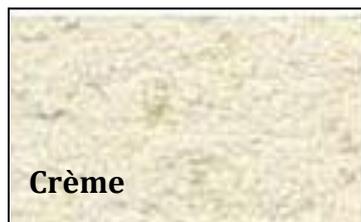
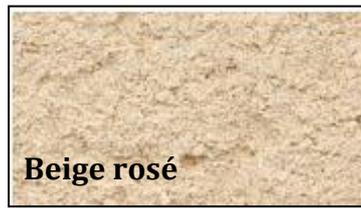
LES FACADES

Les couleurs criardes sont interdites sur de grandes surfaces.

Les briques et pierres seront conservées : murs, façades, détails, ...

Si la brique et la pierre sont abîmées, un traitement particulier la protégera et laissera respirer le bâtiment au lieu de lui appliquer un enduit ciment, étanche.

Les teintes des enduits ci-dessous permettront de retrouver les ambiances du FAY SAINT QUENTIN : elles s'inspirent des bâtiments existants. Ces coloris varient du clair aux teintes chaudes rappelant la pierre et la brique régionales.



**Pour les constructions
réalisées en bois et pour le
bardage bois :**

Les teintes naturelles sont acceptées
ainsi que les couleurs.



Sable



Fauve



Cuir



Rouille



Blanc
Perle



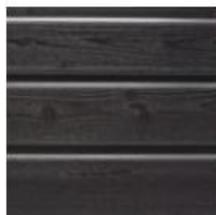
Terre
d'Argile



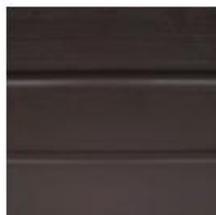
Gris
Beige



Rouge Sang
de Bœuf



Terre
Brune



Brun
Mercure



Gris
Fossile