

Plan Local d'Urbanisme Commune de Saint Jouin Bruneval



Elaboration du POS : Prescrite le : 04/06/75
Publiée le : 24/11/76
Approuvée le : 24/04/78

1^{ère} Révision du POS : Approuvée le 24/10/84
1^{re} Modification du POS : Approuvée le 24/07/86
2^e Modification du POS : Approuvée le 21/10/88

2^e Révision du POS : Approuvée le 16/04/93
3^e Modification du POS : Approuvée le 12/05/99
4^e Modification du POS : Approuvée le 02/07/10

Révision du POS – Elaboration du PLU
Prescrite le : 22/09/08
Arrêtée le : 06/12/2012
Approuvée le : 19/07/2013



SOMMAIRE

I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE.....	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	9
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	19
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	29
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	35
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR.....	36
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	44
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	45
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	52
II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	64
A) LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER, DELIMITES EN APPLICATION DU L130-1 ET DU R.123-11A DU CODE DE L'URBANISME ;.....	65
B) LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER, EN APPLICATION DU L130.1 ET DU R123-11A DU CODE DE L'URBANISME.....	65
C) LES PARCS ARBORES A PROTEGER.....	65
D) LES MARES ET BASSINS A PROTEGER.....	65
E) LES TALUS A CREER ET A PRESERVER EN APPLICATION DU R123-11B ET DU R123.11.H DU CODE DE L'URBANISME.....	65
F) ALIGNEMENTS BOISES A CREER EN APPLICATION DU R. 123.11.H DU CODE DE L'URBANISME.....	65
G) LES COUPURES A L'URBANISATION.....	66
H) LES COMMERCES DE PROXIMITE A PRESERVER.....	66
I) LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	66
J) LES IMMEUBLES A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR,.....	67
K) LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES AYANT UN INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL.....	67
L) LES SECTEURS DE RISQUES NATURELS LIES AUX RUISSELLEMENTS.....	67
M) LES SECTEURS DE RISQUES MAJEURS LIES AUX EBOULEMENTS DE FALAISE.....	68
N) LES SECTEURS DE RISQUES NATURELS LIES AUX PRESOMPTIONS DE CAVITES SOUTERRAINES,.....	69
O) LES SECTEURS DE RISQUES TECHNOLOGIQUES,.....	70
P) LES SECTEURS PROCHES DU RIVAGE.....	70

Les effets de ces dispositions complémentaires se superposent aux dispositions des titres II et III du présent règlement.

I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint Jouin Bruneval, il est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

1 Les documents graphiques

1.1 Nomenclature des documents graphiques

PLANS GENERAUX

Pièce 6a	Plan de délimitation de zone	éch : 1/7500
Pièce 6b	Plan de délimitation de zone	éch : 1/5000
Pièce 6c	Plan de délimitation de zone	éch : 1/5000

1.2 Contenu des documents graphiques

Les plans de délimitation de zone couvrent l'ensemble de la commune, ils indiquent pour chaque partie de territoire d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone (selon la nomenclature figurant ci-après) et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions particulières, détaillés au chapitre II du présent règlement.

1.3 Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

- en zones **U**rbaines, zones **U**,
- en zones **A** Urbaniser, zones **AU**,
- en zones **A**gricoles, zones **A**,
- en zones **N**aturelles et forestière, zones **N**.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre **U**, leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre II du présent document et comprennent :

- La zone UC et les secteurs UCa et UCe
- La zone UH et le secteur UHI
- La zone UP

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre **AU** suivi par une lettre. Elles sont regroupées au titre III du présent document. Elles comprennent :

- La zone AUR

La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par la lettre **A**. Son règlement spécifique figure au titre IV du présent document. Elle comprend :

- Un secteur de zone Ah

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par la lettre **N**.

Son règlement spécifique figure titre IV du présent document. Elle comprend :

- un secteur de zone Nc ;
- un secteur de zone Nh ;
- un secteur de zone NI ;
- Un secteur de zone Nm.

2 Le règlement écrit

Le règlement écrit, énonce aux titres II et III et IV les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncés aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

2.1 Dispositions applicables à chacune des zones

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées selon les 16 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdit
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol
Article 15	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
Article 16	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones du titre II ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

2.2 Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières concernant :

- a) Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer,
- b) Les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver, à protéger ou à créer,
- c) Les mares et bassins à protéger,
- d) Les talus à créer et à préserver,
- e) Les parcs arborés à protéger en application du R123-11-h du code de l'urbanisme.
- f) Alignements boisés à créer en application du R. 123.11.h du code de l'urbanisme,

- g) Les coupures à l'urbanisation,
- h) Les commerces de proximité à préserver en application du L123-1-5 du code de l'urbanisme
- i) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- j) Les immeubles à protéger ou à mettre en valeur,
- k) Le changement de destination des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial,
- l) Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements,
- m) Les secteurs de risques majeurs liés aux éboulements de falaise,
- n) Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines,
- o) Les secteurs proches du rivage.

2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :

2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2.3.2 Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Dans le secteur UCe, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés aux articles 2.1 et 2.2.
- 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.5 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- 1.6 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.7 Les garages collectifs de caravanes
- 1.8 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sauf ceux visés à l'article 2.

Article UC-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :
 - 2.1.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
 - 2.1.2 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.2. En plus des dispositions de l'article 2.1, dans le secteur de zone UCe, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2.3. Dans le reste de la zone sont autorisés :
 - 2.3.1 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation motorisée.

- 2.3.2 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.3.3. Les agrandissements des activités industrielles existantes à condition de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UC-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UC-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau...).

4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe, mare), la mise en place de revêtement poreux (dalles engazonnées, ...) ; la récupération des eaux de toitures (citernes bacs ...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse...

4.3.4 Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

4.3.5 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

4.3.6 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.3.7 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.8 Dans tous les cas, en l'absence de zonage pluvial ou de règlement d'assainissement pluvial, les opérations urbaines portant sur une surface de plus de 1 ha ou sur plus de 3 lots devront s'acquitter des prescriptions suivantes :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence centennale ;
- La totalité de la surface de l'opération devra être gérée,
- Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha
- La vidange du dispositif de stockage devra être assurée en moins de deux jours
- Le dispositif devra être équipé d'un système de surverse ne devant pas engendrer de désordre en aval

- 4.3.9 Dans tous les cas, en l'absence de zonage pluvial ou de règlement d'assainissement pluvial, les opérations d'urbaines portant sur une surface de moins de 1 ha ou sur moins de 3 lots devront s'acquiescer des prescriptions suivantes :
- Des aménagements de stockage des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement une pluie de 50 mm (pluie centennale 3h, =pluie décennale 24h) : environ 5 m³ à stocker pour 100m² imperméabilisés
 - L'évacuation des eaux devra se faire entre un à deux jours et prioritairement par infiltration ou si impossibilité par débit de fuite (<2l/s)
 - Le débit de fuite ou la surverse du système ne doit pas générer de désordre en aval.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.3 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UC-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UC-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions ou parties de constructions, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à 3m
- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 6.4 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.
- 6.5 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

Article UC-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment projeté, avec un minimum de 3m.
- 7.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les dispositions des articles 7.1 et 7.2, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à construire.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article UC-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les logements locatifs et les commerces, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 100% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.2 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.3 En vue de permettre la réalisation d'agrandissements ou d'annexes aux bâtiments existants, d'une emprise supérieure au maxima fixé à l'article 9.2, la valeur fixée à l'article 9.2 peut être portée à un maximum de 45% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article UC-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Dans le secteur UCa, et pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 13m de hauteur totale
- 10.2. Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 10m de hauteur totale

La hauteur totale pourra être dépassée pour les équipements liés aux énergies renouvelables (hormis les éoliennes) et les équipements liés à la récupération d'eaux pluviales.

- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1 et 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.4 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la

Article UC-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.7 Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.
- 11.8 Dans le cas de modification des ouvertures existantes sur les constructions anciennes en brique, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées.

Toitures :

- 11.9. Dans l'ensemble de la zone (Sauf dans le secteur UCa où les toitures terrasses et attiques sont autorisées) :

- 11.9.1 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.9.2 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.9.3 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les toitures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.10 Les dispositions des articles 11.9 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
 - la réalisation de dispositifs d'énergie renouvelable (toit végétalisé, ...)
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.11 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise.
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.13 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.15 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.16 Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.17 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.18 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.19 La hauteur totale des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.20 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.21 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.22 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.23 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.24 Les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits

Panneaux solaires :

- 11.25 Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

Article UC-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
 - 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat n'occupant pas 100% de l'emprise au sol:
 - 2 places de stationnement par logement
 - 1 emplacement vélo fermé par logement
 - 12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :
 - 1 place pour 40 m² de Surface de plancher pour la partie bureau
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production
 - 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
 - 1 place pour 20 m² de surface de plancher
 - 12.1.4 Pour les activités de services (de types médecins,...) :
 - 1 place pour 20 m² de surface de plancher
 - 12.1.5 Pour les commerces :
 - jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
 - 12.1.6 Pour les hôtels :
 - 1 place par chambre

- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum de trois places par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher hors œuvre nette créée.
- 12.4 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place de stationnement jusqu'à 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.

Article UC-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements visés à l'article 9.2 doivent représenter au moins 25% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'opération d'ensemble le minimum de 25% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence issue du cortège local (cf liste dans le rapport de présentation- volume 2).
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences issues du cortège local (cf liste dans le rapport de présentation- volume 2).
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article UC-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les commerces, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 2,5.
- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,6.
- 14.3 Un dépassement de COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de

production d'énergie renouvelables. (Ces critères et équipements sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007).

Article UC15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UC 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sauf ceux visés à l'article 2.

Article UH-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Toutes les règles du PLU s'appliquent aux parcelles même après division

Peuvent être autorisées :

- 2.2 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
- 2.3 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.6 *Sur le secteur de zone UHI correspondant au Hameau de Bruneval: la servitude relative au site classé s'applique.*

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UH-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 3m de long par rapport à l'alignement.
Les rampes d'accès, des garages en sous-sol enterrés ou demi-enterrés, ne devront pas présenter de pente supérieure à 12%.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UH-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

- 4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3 Assainissement eaux pluviales
- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau...).
- 4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3. Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe, mare), la mise en place de revêtement poreux (dalles engazonnées, ...) ; la récupération des eaux de toitures (citernes bacs ...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse...
- 4.3.4. Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur
- 4.3.5. Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.
- 4.3.6. Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- 4.3.7. Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.8. Dans tous les cas, en l'absence de zonage pluvial ou de règlement d'assainissement pluvial, les opérations urbaines portant sur une surface de plus de 1 ha ou sur plus de 3 lots devront s'acquitter des prescriptions suivantes
- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence centennale ;
 - La totalité de la surface de l'opération devra être gérée,
 - Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha
 - La vidange du dispositif de stockage devra être assurée en moins de deux jours
 - Le dispositif devra être équipé d'un système de surverse ne devant pas engendrer de désordre en aval

- 4.3.9. Dans tous les cas, en l'absence de zonage pluvial ou de règlement d'assainissement pluvial, les opérations d'urbaines portant sur une surface de moins de 1 ha ou sur moins de 3 lots devront s'acquiescer des prescriptions suivantes :
- Des aménagements de stockage des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement une pluie de 50 mm (pluie centennale 3h, =pluie décennale 24h) : environ 5 m³ à stocker pour 100m² imperméabilisés
 - L'évacuation des eaux devra se faire entre un à deux jours et prioritairement par infiltration ou si impossibilité par débit de fuite (<2l/s)
 - Le débit de fuite ou la surverse du système ne doit pas générer de désordre en aval.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.3 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UH-5 Caractéristiques des terrains

- 5.1 Dans le secteur de zone UHI et en cas de recours à l'assainissement autonome dans le reste de la zone, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1200 m².
- 5.2 Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescription particulière

Article UH-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions devront observer un recul de 3 m minimum par rapport à l'emprise publique.
- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1., pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 6.4 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.
- 6.5 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

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

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions, n'excédant pas 3m de hauteur totale, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment.
- 7.2 Les constructions à usage d'habitation, ou parties de ces constructions, excédant 3 m de hauteur totale, devront observer un recul minimum de 3 m.
- 7.3 Les autres constructions excédant 3 m de hauteur totale, devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale avec un minimum de 3 m.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article UH-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 30 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière
- 9.2 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 20% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière (sauf dans le secteur de zone UHI où l'emprise au sol maximum est fixée à 7%)
- 9.3 En vue de permettre la réalisation d'agrandissements ou d'annexes aux bâtiments existants, d'une emprise supérieure au maximum fixé à l'article 9.2, la valeur fixée à l'article 9.2 peut être portée à un maximum de 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière. Dans le secteur de zone UHI, les annexes sont limitées à une emprise de 25m².

Article UH-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Les constructions ne devront excéder 7m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C)¹.

Les hauteurs à l'égout de toitures fixés à l'article 10.1 pourront être dépassées pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction. La hauteur totale pourra être dépassée pour les équipements liés aux énergies renouvelables et les équipements liés à la récupération d'eaux pluviales.

- 10.2 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.1 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur totale et à l'égout de la construction initiale.

- 10.3 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

Article UH-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

¹ Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

Toitures :

- 11.7 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.7.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.7.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les toitures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
 - la réalisation de dispositifs d'énergie renouvelable (toit végétalisé, ...)
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise.
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.10 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.11 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.12 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.13 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.14 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.15 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.16 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.17 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.18 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.19 Les murs de clôtures en brique et silex sont également autorisés à condition de respecter les hauteurs mentionnées à l'article 11.16.
- 11.20 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.21 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.22 Les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits

Panneaux solaires :

- 11.23 Dans le secteur de zone UHI, les panneaux solaires sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.
- 11.24 Dans le reste de la zone, les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

Article UH-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement,
 - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
- 12.1.2. Pour les activités artisanales:
- 1 place pour 40m² de surface de plancher pour la partie bureau
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production
- 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher
- 12.1.4 Pour les activités de services (types médecins...):
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher
- 12.1.5 Pour les commerces :
- jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.1.6 Pour les hôtels :
- 1 place par chambres

- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum de trois place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher hors œuvre nette créée.

Article UH-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'opération d'ensemble le minimum de 50% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence issue du cortège local (cf liste dans le rapport de présentation- volume 2).
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences issues du cortège local (cf liste dans le rapport de présentation- volume 2).
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article UH-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Dans le secteur de zone UHI, le coefficient d'occupation des sols maximums applicable est de 0,15
- 14.2 Dans le reste de la zone, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de 0,2.
- 14.3 En vue de permettre la réalisation d'agrandissements ou d'annexes aux bâtiments existants, la valeur fixée à l'article 14.2 peut être portée à un maximum de 0,4
- 14.4 Hormis dans le secteur de zone UHI, un dépassement de COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelables. (Ces critères et équipements sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007).

Article UH15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UH 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UP-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole.
- 1.2 Les constructions à usage d'habitation, d'entrepôt, d'artisanat et industriel sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes sauf ceux visés à l'article 2
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sauf ceux visés à l'article 2.

Article UP-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, de bureaux et les installations classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat proches de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, bruit, poussières, fumées...).
- 2.2 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière et qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat proches de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, bruit, poussières, fumées...).
- 2.3 La construction à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UP-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée
- les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2.2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article UP-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau...).

4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

- 4.3.3 Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété ; et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique. Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur
- 4.3.4 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.3.5 Pour toute opération d'ensemble à usage industriel, artisanal ou commercial, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :
- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
 - Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.3 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UP-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

- 6.1 Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.
- 6.2 Les autres constructions devront observer :
- un recul de 15 mètres minimum par rapport aux limites

Article UP-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.
- 7.2. Les autres constructions devront observer :
 - un recul de 80 mètres minimum par rapport au pied de falaises
 - un recul de 10 mètres minimum par rapport aux autres limites

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UP-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 L'emprise au sol, y compris annexes, est fixée à un maximum de 45% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article UP-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour les ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie, élévateurs et autres superstructures, etc ... et pour les ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées, la hauteur maximale est fixée 30 m.
- 10.2 Pour les autres constructions, la hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres en tout point du bâtiment.

Article UP-11 Aspect extérieur

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes,

affectées aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

- 11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.4 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale.
- 11.5 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.6 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.3, 11.4, 11.5 pourront être autorisées.
- 11.7 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.
- 11.8 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.9 Les clôtures et les portes de clôtures, à l'alignement ou en limite de voie privée, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tout autre dispositif de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.
- 11.10 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

Panneaux solaires :

- 11.11 Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

Article UP-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules légers un minimum de :
 - 1 place pour 40 m² de surface de plancher de bureaux
 - 1 place pour 100 m² de surface de locaux destinés à la production
 - 1 place pour 400 m² de surface de stockage.

Pour l'industrie : 1 place pour deux emplois permanents

- 12.2 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.
- 12.3 Un revêtement poreux sera privilégié pour les aires de stationnement des véhicules légers.

- 12.4 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Article UP-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.
- 13.2 Les installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges. Le long des limites séparatives avec la zone urbaine à vocation principale d'habitat il sera obligatoirement réalisé un écran végétal, sans qu'il puisse excéder une hauteur de 10 m.
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences issues du cortège local (cf liste dans le rapport de présentation- volume 2).
- 13.4 Les espaces verts des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.
- 13.5 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre de tige* par fraction de 400 m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.
- 13.8 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.1 et 13.2 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

Article UP-14 Coefficient d'occupation du sol

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

Article UP15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UP16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUR-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.2 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- 1.3 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.4 Les garages collectifs de caravanes
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.6. Les installations classées sauf celles visées à l'article 2

Article AUR-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- 2.2 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
- 2.3 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article AUR-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 3m de long par rapport à l'alignement.
Les rampes d'accès, des garages en sous-sol enterrés ou demi-enterrés, ne devront pas présenter de pente supérieure à 12%.
- 3.2 Voirie
- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.
- 3.2.4 Les voies se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements.

Article AUR-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.
- 4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau...).

- 4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3. Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe, mare), la mise en place de revêtement poreux (dalles engazonnées, ...) ; la récupération des eaux de toitures (citernes bacs ...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse...
- 4.3.4. Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur
- 4.3.5. Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.
- 4.3.6. Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- 4.3.7. Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.8. Dans tous les cas, en l'absence de zonage pluvial ou de règlement d'assainissement pluvial, les opérations urbaines portant sur une surface de plus de 1 ha ou sur plus de 3 lots devront s'acquitter des prescriptions suivantes :
- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale ;
 - La totalité de la surface de l'opération devra être gérée,
 - Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha
 - La vidange du dispositif de stockage devra être assurée en moins de deux jours
 - Le dispositif devra être équipé d'un système de surverse ne devant pas engendrer de désordre en aval
- 4.3.9. Dans tous les cas, en l'absence de zonage pluvial ou de règlement d'assainissement pluvial, les opérations d'urbaines portant sur une surface de moins de 1 ha ou sur moins de 3 lots devront s'acquitter des prescriptions suivantes :
- Des aménagements de stockage des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement une pluie de 50 mm (pluie centennale 3h, =pluie décennale 24h) : environ 5 m3 à stocker pour 100m² imperméabilisés
 - L'évacuation des eaux devra se faire entre un à deux jours et prioritairement par infiltration ou si impossibilité par débit de fuite (<2l/s)
 - Le débit de fuite ou la surverse du système ne doit pas générer de désordre en aval.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.3 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article AUR-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article AUR-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions ou parties de constructions, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à 3m
- 6.2 Les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 6.3 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.
- 6.4 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

Article AUR-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale avec un minimum de 3 m.
- 7.2 Pour les annexes, jointives ou non, de faible importance et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment pourra, outre les dispositions de l'article 7.1 être autorisé.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

Article AUR-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AUR-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Les constructions ne devront pas excéder 3 niveaux et 10m au faitage.
La hauteur totale pourra être dépassée pour les équipements liés aux énergies renouvelables et les équipements liés à la récupération d'eaux pluviales.
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

Article AUR-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.7 Des ouvertures seront réalisées dans les pignons des nouvelles constructions. En cas d'impossibilité technique, un traitement architectural devra être réalisé (clins bois sur la pointe de pignon, jeux d'enduits, habillage brique...)

Couvertures :

- 11.8 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise.
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.9 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.10 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.11 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.12 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.13 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.14 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.15 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.16 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.17 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.18 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

11.19 Les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits

Panneaux solaires :

11.20 Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

Article AUR-12 Stationnement des véhicules

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

12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction

12.1.2. Pour les activités artisanales :

- 1 place pour 40m² de surface de plancher pour la partie bureau
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production

12.1.3. Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher

12.1.4 Pour les activités de services (de types médecins, ...) :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher

12.1.5. Pour les commerces :

- jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.1.6 Pour les hôtels :

- 1 place par chambre

12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Article AUR-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 40% de la superficie de l'unité foncière.

13.3 Dans le cas d'opération d'ensemble le pourcentage minimum d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

13.4 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence issue du cortège local (cf liste dans le rapport de présentation- volume 2).

- 13.5 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences issues du cortège local (cf liste dans le rapport de présentation- volume 2).
- 13.6 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.
- 13.7 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.8 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article AUR-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de 0,6
- 14.2 Un dépassement de COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelables. (Ces critères et équipements sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007).

Article AUR-15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article AUR-16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

Article A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Toutes les règles du PLU s'appliquent aux parcelles même après division

Sont autorisés :

- 2.2 Les travaux d'infrastructures, les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- 2.4 Les gîtes constituant un complément à l'activité agricole, seulement dans le cadre de reconversions de bâtiments existants.
- 2.5 Le changement de destination des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial visés au plan de délimitation en zones au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme (cf. partie II)
- 2.6 L'agrandissement des constructions existantes, directement liées à l'activité agricole.
- 2.7 Dans le secteur de zone Ah
- les agrandissements des activités artisanales existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
 - les agrandissements et annexes des constructions à usage d'habitations
 - les changements de destination des bâtiments existants

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article A-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.2 Voirie

3.2.1 L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.4 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.2 puissent faire demi-tour.

Article A-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement, seules seront autorisées les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau...).

4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe, mare), la mise en place de revêtement poreux (dalles engazonnées, ...) ; la

récupération des eaux de toitures (citernes bacs ...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse...

- 4.3.4 Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur
- 4.3.5 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.
- 4.3.6 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- 4.3.7 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.8 Dans tous les cas, en l'absence de zonage pluvial ou de règlement d'assainissement pluvial, les opérations urbaines portant sur une surface de plus de 1 ha ou sur plus de 3 lots devront s'acquitter des prescriptions suivantes :
- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence centennale ;
 - La totalité de la surface de l'opération devra être gérée,
 - Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha
 - La vidange du dispositif de stockage devra être assurée en moins de deux jours
 - Le dispositif devra être équipé d'un système de surverse ne devant pas engendrer de désordre en aval
- 4.3.9 Dans tous les cas, en l'absence de zonage pluvial ou de règlement d'assainissement pluvial, les opérations d'urbaines portant sur une surface de moins de 1 ha ou sur moins de 3 lots devront s'acquitter des prescriptions suivantes :
- Des aménagements de stockage des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement une pluie de 50 mm (pluie centennale 3h, =pluie décennale 24h) : environ 5 m³ à stocker pour 100m² imperméabilisés
 - L'évacuation des eaux devra se faire entre un à deux jours et prioritairement par infiltration ou si impossibilité par débit de fuite (<2l/s)
 - Le débit de fuite ou la surverse du système ne doit pas générer de désordre en aval.

4.4 Autres réseaux

- 4.4.1 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.3 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article A-5 Caractéristiques des terrains

En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1200 m².

Article A-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Dans le secteur de zone Ah, les constructions devront être implantées, avec un recul minimum de 3m le long des emprises publiques
- 6.2 Dans le reste de la zone, les constructions devront être implantées, avec un recul minimum de 75m le long de la RD940 et de 10 m le long des autres emprises publiques.
- 6.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.4 Les agrandissements mesurés des constructions existantes, les annexes pourront outre les dispositions des articles 6.1 et 6.2 être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.5 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.
- 6.6 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

Article A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 7.3 Les agrandissements des bâtiments existants, les annexes jointives ou non devront respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction. Les agrandissements des constructions existantes pourront néanmoins être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.
- 7.4 Les annexes non jointives, inférieures à 20m² d'emprise au sol et inférieures à 2.30m à l'égout pourront être implantées en limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article A-9 Emprise au sol

9.1 Dans le secteur de zone Ah, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 20% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

9.2 Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article A-10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

10.1 Les constructions à usage d'habitation n'excéderont ni 7 m à l'égout ou à l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C)².

10.2 Les autres constructions ne devront pas excéder une hauteur de 15 m, sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (silo, cheminée, etc)

Article A-11 Aspect extérieur

Généralités :

11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux laissés brut destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes courbes brillant est interdit. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans. Les couleurs utilisées devront être sombres.

² Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

- 11.5 Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

Couvertures :

- 11.7 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise sauf dans le cas de la réalisation de dispositifs d'énergie renouvelable (toit végétalisé, ...)
- 11.8 Les matériaux brillants sont interdits.
- 11.9 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.10 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.11 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.12 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.13 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.14 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,80m sur rue et en limite séparative.
- 11.15 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite.
- 11.16 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.17 Les murs de clôtures en brique et silex sont également autorisés à condition de respecter les hauteurs mentionnées à l'article 11.14.
- 11.18 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.19 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.20 Les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits

Panneaux solaires :

- 11.21 Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

Article A-12 Stationnement

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

Article A-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.3 Les plantations d'alignement, haies, haies bocagères, écrans de verdure devront être constituées d'essences issues du cortège local (cf liste dans le rapport de présentation-volume 2)
- 13.4 Dans le secteur de zone Ah :
- 13.4.1. Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.

Article A-14 Possibilité maximale d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS dans la zone A.

Article A-15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article A-16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Nota. : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Dans le secteur Nm, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Dans le reste de la zone, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

Article N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone sont autorisés
 - les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
 - les travaux d'infrastructures (liés aux réhabilitations d'infrastructures existantes, aux voiries, aux réseaux)
 - Toutes les règles du PLU s'appliquent aux parcelles même après division
- 2.2. Dans les secteurs de zone Nc, Nh, peuvent être autorisés :
 - les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.
 - les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- 2.3 Dans le secteur de zone Nc, peuvent être autorisés :
 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois
 - les installations ou les locaux communs qui sont liés au camping à condition qu'ils respectent le cadre environnant
 - les garages de collectifs de caravanes
 - les constructions à usage de gardiennage
 - les commerces inférieurs à 150m² de surface de vente
- 2.4 Dans le secteur de zone Nh, peuvent être autorisés :
 - les agrandissements des activités artisanales existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
 - les agrandissements et annexes des constructions à usage d'habitations (pour la vailleuse de Bruneval se référer également aux prescriptions de la servitude du site classé)
 - les changements de destination des bâtiments existants (pour la vailleuse de Bruneval se référer également aux prescriptions de la servitude du site classé)

2.5. Dans le secteur de zone NI, peuvent être autorisés :

Les aménagements légers suivants sont autorisés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (tels que les sanitaires et les postes de secours) lorsque leur présence dans ces espaces est indispensable par l'importance de la fréquentation du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces et milieux.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible sur la commune.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités existantes traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâtis reconnus par un classement au titre des articles L.621 et suivants du code du patrimoine et L.341-1 et 2 du code de l'environnement, ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces ou milieux, après enquête publique,
- Les opérations prévues à l'article L.146-8 du code de l'urbanisme, dans les conditions définies à ce même article.
- Les canalisations électriques enterrées de la manière suivante :
 - Si le terrain de surface est un terrain naturel (c'est-à-dire qu'il est susceptible d'interférer avec un milieu vivant ou qu'il n'est pas perturbé par une intervention artificielle de grande ampleur), l'installation des canalisations ne peut se faire que selon la technique du forage dirigé, d'une profondeur supérieure à 4m, et dont les deux extrémités se situent en dehors du terrain naturel de surface.

- Si le terrain de surface n'entre pas dans la définition précédente, c'est-à-dire, généralement, qu'il représente une voie existante publique ou privée, ou qu'il se situe, par exemple, dans l'emprise d'une servitude liée à des ouvrages de transport aérien d'électricité, qui ont conduit à un déboisement, l'installation des canalisations enterrées peut être réalisée à partir d'une tranchée, à condition que le terrain soit remis dans l'état préexistant.

2.6 Dans le secteur Nm :

- la réhabilitation et la restauration des ouvrages et installations existantes
- les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article N-3 Accès et voirie

3.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous

3.2 Dans les secteurs de zone Nc, Nh, NI :

Accès

3.2.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

Voirie

3.2.4 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.5 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.6 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.4 puissent faire demi-tour.

Article N-4 Desserte par les réseaux

4.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous.

4.2 Dans le secteur de zone Nc, Nh :

4.2.1 Eau potable

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

4.2.2 Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau...).

4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe, mare), la mise en place de revêtement poreux (dalles engazonnées, ...) ; la récupération des eaux de toitures (citernes bacs ...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse...

4.3.4 Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

4.3.5 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

4.3.6 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

4.3.7 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.8 Dans tous les cas, en l'absence de zonage pluvial ou de règlement d'assainissement pluvial, les opérations urbaines portant sur une surface de plus de 1 ha ou sur plus de 3 lots devront s'acquitter des prescriptions suivantes :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale ;
- La totalité de la surface de l'opération devra être gérée,
- Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha
- La vidange du dispositif de stockage devra être assurée en moins de deux jours
- Le dispositif devra être équipé d'un système de surverse ne devant pas engendrer de désordre en aval

4.3.9 Dans tous les cas, en l'absence de zonage pluvial ou de règlement d'assainissement pluvial, les opérations d'urbaines portant sur une surface de moins de 1 ha ou sur moins de 3 lots devront s'acquiescer des prescriptions suivantes :

- Des aménagements de stockage des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement une pluie de 50 mm (pluie centennale 3h, =pluie décennale 24h) : environ 5 m³ à stocker pour 100m² imperméabilisés
- L'évacuation des eaux devra se faire entre un à deux jours et prioritairement par infiltration ou si impossibilité par débit de fuite (<2l/s)
- Le débit de fuite ou la surverse du système ne doit pas générer de désordre en aval.

4.3.10 Dans les secteurs de zone Nc, les eaux pluviales des aires de stationnement seront infiltrées directement grâce à la mise en place de revêtement poreux et de noue végétalisée, de caractéristiques suffisantes pour assurer l'épuration complète des eaux.

4.4. Electricité, gaz, télécommunications

Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article N-5 Caractéristiques des terrains

5.1 Dans les secteurs de zone Nc, Nh :

En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1200 m².

5.2 Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dans l'ensemble de la zone :

6.1.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.1.2 Les agrandissements des bâtiments existants, les annexes jointives ou non devront respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction. Les

agrandissements des constructions existantes pourront néanmoins être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

6.1.3 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

6.1.4 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

6.2 Dans les secteurs de zone Nh, Nc, NI le long des emprises publiques, l'implantation des constructions devra respecter un recul de 3 m minimum

6.3 Dans le secteur de zone NI

6.3.1 Les constructions et installations situées en bordure de falaises devront respecter, à l'intérieur des terres, un recul de 100 mètres par rapport à celles-ci.

Article N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans l'ensemble de la zone : les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

7.2 Dans les secteurs de zone Nc, Nh, NI :

7.2.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux limites séparatives.

7.2.2 Les agrandissements des bâtiments existants, les annexes jointives ou non devront respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction. Les agrandissements des constructions existantes pourront néanmoins être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

7.2.3 Dans le secteur de zone Nh, les annexes non jointives, inférieures à 20m² d'emprise au sol et inférieures à 2.30m à l'égout pourront être implantées en limite séparative.

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

8.1. Dans les secteurs de zone Nh :

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

8.2. Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N-9 Emprise au sol

- 9.1. Dans les secteurs de zone Nc, Nh :
- 9.1.1 La projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris annexes, ne doit pas excéder 20% de l'unité foncière.
- 9.1.2 Un dépassement d'emprise au sol est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelables. (Ces critères et équipements sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007).
- 9.2. Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N-10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 Dans le secteur de zone Nc, Nh :
Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m au-dessus du terrain naturel avant travaux,
 - pour un terrain en pente au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel ;
 - pour les terrains plats, en tout point du périmètre de la construction.
- 10.2. Dans le secteur de zone Nc :
La hauteur des constructions à usage d'habitations ne doit pas excéder 2,50 m à l'égout ni 2 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+C)³.
- 10.3 Dans le secteur de zone Nh :
La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C)⁴.
- Les hauteurs à l'égout de toitures fixés aux articles 10.2 et 10.3 ci-dessus pourront être dépassées pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction. La hauteur totale pourra être dépassée pour les équipements liés aux énergies renouvelables et les équipements liés à la récupération d'eaux pluviales.
- 10.4 Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

³ Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

⁴ Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

Article N-11 Aspect extérieur

11.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous

11.2 Dans les secteurs de zone Nc, Nh, NI :

Généralités :

11.2.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

11.2.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.2.1.

Façades :

11.2.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.2.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

11.2.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.2.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

Toitures :

11.2.7 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures

11.2.8 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

11.2.9 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

11.2.10 Les dispositions des articles 11.2. 7-8-9 ne s'appliquent pas en vue de permettre :

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants Par exemple, pour les constructions de

vérandas ou couvertures de piscines sont autorisées les pentes d'une valeur inférieure à 30°.

- la réalisation de dispositifs d'énergie renouvelable (toit végétalisé, ...) sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.2.11 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.2.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.2.13 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.2.14 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.2.15 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants. Pour les constructions de vérandas ou couvertures de piscines sont autorisés matériaux de couverture translucides de qualité.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ... :

- 11.2.16 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.2.17 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux en harmonie à ceux de la construction principale.
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité. Par exemple, Pour les constructions de vérandas ou couvertures de piscines sont autorisés matériaux de couverture translucides de qualité.

Clôture :

- 11.2.18 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et en limite séparative.
- 11.2.19 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.2.20 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.2.21 Les murs de clôtures en brique et silex sont également autorisés à condition de respecter les hauteurs mentionnées à l'article 11.18.

- 11.2.22 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.2.23 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.2.24 Les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits

Panneaux solaires :

- 11.2.25 Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.
- 11.3 Dans le secteur de zone Nc :
Les clôtures en grille, grillage et maçonnerie sont interdites. Les haies végétales sont constituées d'essences locales et leur hauteur ne doit pas excéder 1m.

Article N-12 Stationnement

- 12.1 Dans le secteur de zone Nc, Nh, afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat : 2 places de stationnement par logement
- 12.1.2. Pour les autres destinations des constructions ou installations, le nombre de places exigibles sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.
- 12.2. Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous
- 13.2 Dans les secteurs de zone Nc, Nh
- 13.2.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence issue du cortège local. (cf liste dans le rapport de présentation- volume 2)
- 13.2.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences issues du cortège local (cf liste dans le rapport de présentation- volume 2).
- 13.2.4 Les clôtures entre propriétés et à l'alignement des voies seront obligatoirement végétales, doublées ou non d'un grillage.

- 13.2.5 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.2.6 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.3. Dans le secteur de zone Nh :
- 13.3.1. Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.3.2. Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.

Article N-14 Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS dans la zone N

Article N-15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article N-16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent ci dessous, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

- a) **Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer**, délimités en application du L130-1 et du R.123-11a du code de l'urbanisme ;
Cette prescription concerne les espaces boisés existants ou à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.
Les coupes et abattages d'arbres inclus dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, en application des articles R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) **Les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver, à protéger ou à créer**, en application du L130.1 et du R123-11a du code de l'urbanisme
Cette prescription concerne les alignements d'arbres existants ou à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, en application des articles R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) **Les parcs arborés à protéger** en application du R123-11-h du code de l'urbanisme.
Les arbres remarquables compris dans ces espaces ne pourront être abattus sauf à l'issue d'une étude phytosanitaire.
- d) **Les mares et bassins à protéger** en application du R123-11b et du R123.11.h du code de l'urbanisme
Cette prescription concerne les mares et bassins à protéger, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur préservation. En outre, le comblement des mares est interdit.
- e) **Les talus à créer et à préserver** en application du R123-11b et du R123.11.h du code de l'urbanisme
Cette prescription concerne les talus à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur création et à leur préservation. Leur arasement est interdit.
- f) **Alignements boisés à créer** en application du R. 123.11.h du code de l'urbanisme

Cette prescription concerne les alignements boisés à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur création et à leur préservation.

g) Les coupures à l'urbanisation en application du L146.6 du code de l'urbanisme

Cette prescription interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation de ces coupures. Seuls sont autorisés les aménagements légers, des installations de loisirs ou sportives dans la mesure où, ces aménagements n'entraînent pas une trop grande imperméabilité des sols ou une atteinte au site ou à la qualité de son milieu environnant.

h) Les commerces de proximité à préserver en application du L123-1-5 du code de l'urbanisme

Les constructions visées au plan au titre de l'article L123-1-5 devront conserver en rez de chaussée un usage de commerce de proximité.

i) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Zone de lagunage	3370 m ²	Syndicat d'assainissement
2	Cheminement à créer	285 m ²	Mairie
3	Voie à créer	475 m ²	Mairie
4	Cheminement à créer	2200 m ²	Mairie
5	Cheminement à créer	3055 m ²	Mairie
6	Cheminement à créer	3970 m ²	Mairie
7	Elargissement de voie à créer	30 m ²	Mairie

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L. 123.17 :

- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

j) *Les immeubles à protéger ou à mettre en valeur, en application du R123-11h et du L123-1-7° du code de l'urbanisme.*

Article 2 : les occupation et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- En cas de démolition, la reconstruction doit participer au même niveau à l'identité de la commune.

Article 11 : Aspect extérieur :

- Les couvertures des constructions en brique et/ou silex sont obligatoirement en ardoise.
- Les façades en brique et/ou silex des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial.
- Pour le Clos aux Fées, une partie des façades du château devra être restaurée afin de conserver l'identité de l'entrée de ville.
- Les façades en colombage des constructions existantes devront être conservées. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial.
- Pour les constructions à colombages ou en briques et/ou silex, les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles de l'extérieur

k) *Le changement de destination des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial* visés au plan de délimitation en zones dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole, en application du R123-12-2° du code de l'urbanisme :

- en bâtiment de stationnement des véhicules
- en gîte
- en habitation
- en activité artisanale

l) *Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements* délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;

1 Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles visées en 2,
- Les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux,
- Dans les secteurs de risques forts les remblais sauf ceux visés à l'article 2, les sous-sols, les changements de destination ayant pour effet d'augmenter l'exposition au risque.

2 Sont autorisées sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sol liés à la lutte contre les inondations.
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées sur les voiries existantes.
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures à condition que les travaux concernent des voiries existantes.
- les infrastructures routières et cheminements piétons
- les extensions des constructions à usage d'habitations existantes, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. (Extensions limitées à 20% de la construction existante et à un étage supplémentaire) et que la cote de plancher soit supérieure à 30 cm au-dessus du terrain naturel dans les secteurs de risque faible et de 50 cm au-dessus du terrain naturel dans les secteurs de risques forts (et au-delà de la cote d'inondation constatée).
- Dans les secteurs de risques faibles : la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne résulte pas d'une inondation et que la cote de plancher soit supérieure à 30 cm au-dessus du sol (et au-delà de la cote d'inondation constatée).

De plus les prescriptions suivantes sont applicables dans le secteur :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.
- La gestion des eaux pluviales devra être assurée à la parcelle pour toute augmentation de surface imperméabilisée du projet et voire des bâtiments existants sauf en cas d'impossibilité technique.

m) Les secteurs de risques majeurs liés aux éboulements de falaise en application du R123.11.b du Code de l'Urbanisme

Seul est autorisé :

- l'aménagement de comble et de sous-sol, à condition de ne pas créer de nouveaux logements ou d'augmenter la capacité d'un ERP ;
- la création de murs et ouvrages visant à se protéger des chutes et projections de pierres ;

- les extensions limitées en éloignement de la falaise (bien initial entre la falaise et l'extension) en matériaux maçonnés ;
- les équipements d'intérêt général ne nécessitant pas de présence humaine (transformateurs, antennes, parc photovoltaïque....) ;
- les structures légères de mise en abris de matériaux stockés et du bétail,
- les travaux de mise aux normes pouvant entraîner des extensions limitées,
- les travaux de réaménagement et changements de destination intra muros ne visant pas à créer de nouveaux logements,

n) **Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines**, délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;

1 Sont interdits :

Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles visées en 2.

2 Sont autorisées sous conditions :

Dans l'ensemble des zones :

- les voiries et équipements liés,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, répondant aux besoins de la zone ou de portée plus générale.
- les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques
- les clôtures

Dans les zones U, AU, N, Ah :

- l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

Dans la zone A :

- l'extension mesurée des constructions existantes pour la mise en conformité des installations agricoles et pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

o) **Les secteurs de risques technologiques**, délimités en application de l'article R123-11b
Se référer au PPRT en annexe du PLU

p) **Les secteurs proches du rivage délimités en application des articles L. 146-4 et R.146-2 du code de l'urbanisme** :

Dans la zone agricole, seuls sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus,
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,
- les cheminements piétonniers et cyclables

A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités existantes traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans les zones Urbaines :

Les échelles, rythmes et volumétries existantes doivent être respectés. La hauteur des constructions nouvelles sera alignée avec celles des bâtiments contigus ou les plus proches.

Dans la zone Naturelle, se reporter à la réglementation prévue en zone Naturelle liée à la loi Littoral