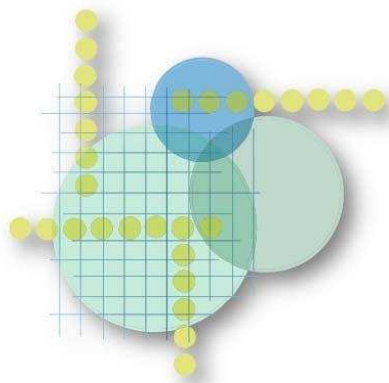




COMMUNE DE BREVILLE-LES- MONTS

[PLAN LOCAL D'URBANISME]

3 – Règlement écrit [Approbation]



P.O.S. Initial

Approuvé le 7 septembre 1981

Révision n°1

Approuvée le 10 mars 1992

Modification n°1

Approuvée le 11 juin 2002

Vu pour être
annexé à la
délibération du
conseil municipal
du :

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123-1 à L.123-20 et R.123.1 à R.123.25.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Il est accompagné d'un document graphique qui délimite les zones dans lesquelles s'appliquent les différentes règles qu'il fixe.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les dispositions des articles ci-après du Code de l'Urbanisme : R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14- 2, R.111-21.

Article R.111-2 :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique."

Article R.111-3-2 :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R.111-4 :

"Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) *A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre."

Article R.111-14-2 :

" Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables sur l'environnement."

Article R.111-21 :

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

2. Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe au dossier.

- ☞ Les législations visées aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme.
- ☞ Les dispositions induites par les lois suivantes :
 - loi n°90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en oeuvre du droit au logement,
 - loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'Orientation pour la Ville",
 - loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'Eau",
 - loi n°92-1944 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
 - loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des sites,
 - loi n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et construction,
 - loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
 - loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire,
 - loi n°96-603 du 5 juillet 1996 sur le développement et la promotion du commerce et de l'artisanat,
 - loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur "l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie",
 - loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,
 - loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi n°95-115 du 4 février 1995,
 - loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines, en zones à urbaniser en zones naturelles et en zones agricoles ; certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en secteurs.

1. LES ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones et secteurs suivants :

- zone UE,
- zone UH (secteur UHa).

Elles sont régies par les dispositions du Titre 2 du présent règlement.

LA ZONE UE

Cette zone équipée est destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales ou de petite industrie.

LA ZONE UH

Cette zone équipée est principalement affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles, ainsi qu'aux activités (commerces, services...), qui en sont le complément naturel.

Elle comprend **un secteur UHa**, qui correspond au hameau du Bas de Bréville.

2. LES ZONES A URBANISER

La zone AU est une zone insuffisamment équipée aujourd'hui pour permettre son utilisation immédiate, mais dont l'urbanisation a été décidée. L'urbanisation de cette zone est soumise à modification ou à révision du Plan Local d'Urbanisme.

Dans l'immédiat, elle est strictement protégée de toute implantation, susceptible de compromettre cette urbanisation future. Elle devra faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti. D'une manière générale, cette zone à vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités qui, en sont le complément naturel.

On distingue toutefois un secteur 1AU ouvert à l'urbanisation. Ce secteur compte à sa périphérie immédiate des voies publiques, ainsi qu'un réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, d'une capacité suffisante pour autoriser son ouverture à l'urbanisation. Les constructions y sont donc autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.

La zone 1AU est principalement affectée à de l'habitat, ainsi qu'aux activités (commerces, services,...) qui en sont le complément naturel.

Notons également l'existence de **quatre sous-secteurs spécifiques de la zone AU** :

- **secteur AUa** destiné à l'aménagement d'un petit pôle réservé à l'accueil d'activités tertiaires, de services et de commerces ;
- **secteur AUb** principalement destiné à vocation principale d'habitat.
- **secteur AUt** destiné à l'accueil d'hébergements touristiques (hôtel, résidence de tourisme,...).

3. LA ZONE AGRICOLE

Elle est régie par les dispositions du Titre 4 du présent règlement.

La zone A est une zone comprenant des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Outre les constructions destinées à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement est autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12 du code de l'urbanisme.

4. LA ZONE NATURELLE

Elle est régie par les dispositions du Titre 5 du présent règlement.

La zone N est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison :

- de son caractère d'espaces naturels,
- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles sont accordées par le Maire.

Les adaptations mineures sont exceptionnelles et ne concernent que les dispositions applicables aux articles 3 à 13 du règlement de zone.

ARTICLE 5 – BATIMENTS SINISTRES

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'applique sur le territoire communal ; aucune disposition contraire n'a été adoptée.

Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme :

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

ARTICLE 6 – RISQUES NATURELS

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, font notamment apparaître les secteurs, où les nécessités de la préservation des ressources naturelles ou de protection contre les nuisances, ainsi que l'existence de risques technologiques ou de risques naturels (tels que inondations, érosion, affaissements, éboulements), justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont précisées ci-après les règles particulières s'appliquant aux secteurs ainsi identifiés, nonobstant les dispositions applicables dans chacune des zones.

Le risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine

Certains secteurs du territoire de Bréville-les-Monts sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. – annexe 1 du règlement). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- ↳ **Les sous-sols seront interdits dans les zones où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, puis 1 mètre et 2,5 mètres ;**
- ↳ **Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées.**
- ↳ **Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.**

La carte jointe en annexe « *Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine – Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux* » est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

ARTICLE 7 – LES RISQUES NATURELS

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, font notamment apparaître les secteurs, où les nécessités de la protection contre les nuisances, ainsi que l'existence de risques technologiques ou de risques naturels, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont précisées ci-après les règles particulières s'appliquant aux secteurs ainsi identifiés, nonobstant les dispositions applicables dans chacune des zones.

1. Le risque d'inondation par remontée des nappes d'eau souterraine

Certains secteurs du territoire de BREVILLE-LES-MONTS sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf : annexe 1 du règlement). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- Les sous-sols seront interdits dans les zones où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et moins 1 mètre, puis 1 mètre et 2,5 mètres (zones roses et jaunes) ;

- Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées.

La carte jointe en annexe « *Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux* » est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

2. Le risque de mouvement de terrain

La carte de prédisposition aux mouvements de terrain jointe en annexe 2 du règlement, signale la présence potentielle d'un risque de mouvement de terrain par fluage, glissement de pente ou coulée de boue.

Pour tous travaux ou constructions autorisés dans les secteurs signalés, et en fonction de l'aléa **des dispositions constructives et techniques appropriées pourront être imposées. Le cas échéant, les constructions ou occupations du sol autorisées dans la zone pourront être interdites.**

La carte jointe en annexe « Prédisposition aux mouvements de terrains » est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

3. Le risque sismique

Le décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique classe en l'état actuel des connaissances, une partie de l'arrondissement de Caen en zone 1a (sismicité faible). La Commune de BREVILLE-LES-MONTS figure parmi les communes exposées au risque.

Les règles de construction parasismique (normes NF P 06-013, 06-014 et 06-015) sont applicables depuis le 1er août 1994 pour les maisons individuelles et depuis le 1er août 1993 pour tous les autres bâtiments.

Elles ont pour principal objet de proportionner la résistance des constructions aux secousses sévères pour leur permettre un comportement qui assure la sauvegarde des vies humaines. Elles tendent aussi à limiter les dommages subis par les constructions.

Les constructeurs, les architectes et les maîtres d'œuvre doivent tenir compte de ces règles dans la conception et la construction de tous les nouveaux bâtiments. Le respect et la vérification des règles de construction parasismique sont de leur responsabilité.

ARTICLE 8 – LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est impactée par le pipe line Port Jérôme-Caen et par une canalisation de transport de gaz naturel (Cf. annexe 3).

Dans la **zone des dangers significatifs pour la vie humaine** correspondant aux effets irréversibles (matérialisée en jaune sur la carte jointe en annexe) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

Dans la **zone des dangers graves pour la vie humaine** correspondant aux premiers effets létaux (en marron sur la carte jointe en annexe) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

Dans la **zone des dangers très graves pour la vie humaine** correspondant aux effets létaux significatifs (en rouge sur la carte jointe en annexe) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE 9 – RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Le long des routes départementales, la modification et la création d'accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

ARTICLE 10 – LEXIQUE

Abattage (voir coupe) : action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre *un* ou *plusieurs* arbre(s).

Affouillements et exhaussements de sol : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres.

Alignement : limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées. Par convention, on désignera aussi par « alignement » la limite entre des voies ou emprises privées communes et les propriétés riveraines.

Amélioration des constructions existantes : pourront être considérés comme travaux d'amélioration des agrandissements d'une surface hors œuvre brute ou nette maximales de 40 m² de constructions existant depuis plus de cinq ans sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

Annexes (à ne pas confondre avec extensions) : construction dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importante et qui a vocation à accueillir des activités secondaires rendues nécessaires par l'affectation principale ; soit, à titre d'exemple,

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage (caves, abris de jardin...);

Nota bene Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas considérées comme des annexes, mais comme des extensions

- dans le cas d'une entreprise : un hangar, une remise...

Caravane : véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction (R.443-2 du Code de l'Urbanisme).

Coefficient d'Emprise au Sol : le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une servitude de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude.

Les coefficients d'emprise au sol (CES) des terrains issus de division depuis moins de 10 ans s'apprécient au regard de la consommation totale de ces droits sur la parcelle d'origine et au taux applicable à cette parcelle d'origine. Par ailleurs la reconstruction d'annexes pourra être autorisée à l'intérieur des emprises préexistantes, quel que soit le coefficient d'emprise au sol en résultant.

Combles : au sens du présent règlement, les niveaux sous combles, pour être considérés comme tel, ne doivent pas présenter sur chaque façade (à l'exception des pignons) de parties verticales supérieures à 1,80 mètres à compter du niveau de plancher sur plus de 50% de leur linéaire, ni de partie verticale supérieure à 1,20 mètres à compter du niveau de plancher également sur plus de 50% de leur linéaire.

Clôture : tout ouvrage permettant d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

Combles : partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

C.O.S. (art. R.123-10 et suivants du Code de l'Urbanisme) : le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Coupe : action à caractère régulier qui consiste à abattre *un* ou *plusieurs* arbre(s).

Création architecturale : sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. En cas de doute dans l'interprétation à y apporter, l'avis d'un expert (Architecte des Bâtiments de France, architectes du CAUE, architectes conseil de la Direction Départementale de l'Équipement...) pourra être requis.

Défrichement : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Démolition : toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros œuvre.

Division de propriété ou de terrain : sont considérés comme terrains issus de division, ceux répondant aux conditions inscrites aux articles R 315-1 / R 315-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Nota : Les opérations dites de "détachement de parcelle", sont assimilées à des divisions de propriété.

Egout de toit : ligne basse du pan de toiture.

Emprise au sol : la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...).

Espaces non privatifs : sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissement ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement et les espaces communs, non destinés à être utilisés par un seul ménage.

Extension : ajout à une construction existante.

Extension limitée : inférieure à 30% de la Surface Hors Oeuvre Nette existante.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Front bâti : alignement bâti formé par plusieurs constructions et/ou murs de pierre d'une hauteur supérieure à 2 mètres, servant de référence pour l'implantation de nouvelles constructions.

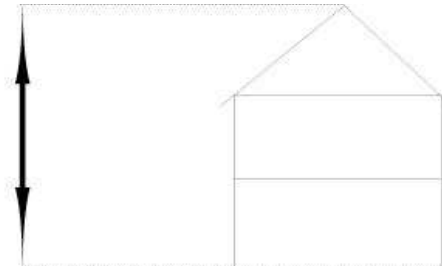
Groupe d'habitations : ensemble de constructions à usage d'habitation autorisées par un seul permis de construire en application de l'article R.421-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur (expression en nombre de niveaux) : on désigne par « niveau » toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés.

Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur.

EXEMPLE :

- 10 m au faitage
- 3 niveaux y compris les combles



Installations et travaux divers, sont désignés ainsi :

- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sols.

Limite séparative de propriétés : limites séparatives latérales (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limites de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point).

Lot : parcelle issue d'un terrain loti.

Lotissement : l'action ou le résultat de la division foncière (au-delà de 2 lots) sur un îlot de propriété unique en vue de construire.

Marge de reculement : la marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

Nouvelle, nouveau : qui est postérieur à la date d'approbation du présent document.

Propriété ou unité foncière : les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ce cas lesdites dispositions s'appliquent à l'unité foncière.

Prospect : on appelle prospect « P » en un point du périmètre d'une construction, la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Retrait : on appelle retrait l'espace situé entre tout point d'une construction et la limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Rez-de-Chaussée : partie d'une construction située au niveau du sol, ou au dessus de lui sans dépasser la valeur d'un demi-niveau.

S.H.O.B. : surface hors œuvre brute.

S.H.O.N. : surface hors œuvre nette.

Sous-sol : partie d'une construction située au dessous du Rez-de-Chaussée, enterrée au moins aux $\frac{3}{4}$ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

Terrain naturel : celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol préalable à la réalisation de la construction.

Terrain ou unité foncière : bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Voie : ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagé pour recevoir la circulation des personnes et des véhicules.

Vue directe : on appelle "vue directe" au droit d'une baie, un volume de la dimension de la baie, perpendiculaire à celle-ci et qui doit par rapport au nu extérieur de cette baie être laissé libre de toute construction. Par ailleurs, ne constituent pas des vues, les ouvertures dont la hauteur de l'allège au dessus du plancher du rez-de-chaussée ou de l'étage est supérieure à 1,90 m.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UE
UH
UHa

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Cette zone équipée est destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales ou de petite industrie.

Un risque d'inondation par remontées de nappe est signalé en raison de la présence d'une nappe d'eau. **Il conviendra donc pour tous travaux dans cette zone, de se référer au chapitre 1 de l'introduction et à la carte jointe en annexe 1 du présent règlement.**

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations liées à l'habitat ;
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ;
- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'Urbanisme, sauf ceux mentionnés à l'article UE 2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UE 2 ;
- Les abris de fortune ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, sauf ceux mentionnés à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure ;
- Les installations classées soumises à déclaration ;
- Les équipements d'intérêt général ;
- Les dépôts, constructions et installations liés à l'exploitation d'une déchetterie et sous réserve de leur intégration paysagère.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 – RESEAUX

1. EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

Eaux résiduaires :

Conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique : "Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

2.2 - Eaux pluviales

Dans les opérations d'aménagement, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, un dispositif approprié et proportionné permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Toute construction nouvelle devra être implantée avec le retrait minimum suivant :

R.D. n°513 :.....	35 mètres de l'axe ;
Autres routes départementales :	15 mètres de l'axe ;
Autres voies :	9 mètres de l'axe.

2. CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU P.L.U.

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Toutefois, lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles fixées au paragraphe 1 ci-dessus, l'extension, la surélévation, l'aménagement ou la reconstruction de cette construction est autorisée, dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

3. CAS PARTICULIER

En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres.

2. CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU P.L.U.

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Toutefois, lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles fixées au paragraphe 1 ci-dessus, l'extension, la surélévation, l'aménagement ou la reconstruction de cette construction est autorisée, dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

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

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel* est limitée à 10 mètres.

Un dépassement du plafond autorisé est possible sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.

() Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

CAS PARTICULIERS

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les équipements publics d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

2. MATERIAUX ET COULEURS

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, tuile ardoise, etc...) seuls sont autorisés :

- Les valeurs allant du beige clair au brun sombre et le gris graphite pour les façades ;
- Les valeurs se rapprochant de celles de la tuile naturelle vieillie ou de l'ardoise pour les couvertures.

Les matériaux ne devront présenter aucun caractère de brillance trop prononcé.

Les matériaux de façade sont choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence autolavables.

3. FORMES ET VOLUMES

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité de structure qui devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage. Les bâtiments répondront à un souci de qualité architecturale sur une déclinaison de bâtiment d'activités d'architecture contemporaine, privilégiant les matériaux modernes tels que le bardage métallique prélaqué, le bois, le verre, l'acier, etc... .

Sont interdites : Les toitures de 4 pans à faible pente*.

(*) *La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 40°*

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'être masquées par des acrotères.

4. CLÔTURES

Les clôtures seront à claire voie et leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, sauf nécessité particulière. Elles seront doublées d'une haie bocagère conformément aux dispositions du paragraphe 2 de l'article UE 13.

5. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES

Les enseignes sont autorisées sous réserve qu'elles soient contenues à l'intérieur du périmètre des façades, dont elles ne devront pas excéder 1/5ème de la surface.

Ne sont autorisées que les enseignes avec nom et raison sociale de la société.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les clôtures, composées d'un grillage, doivent être doublées d'une haie bocagère constituée de végétaux d'essences locales. Les haies directement mises en place en limite de propriété répondent aux mêmes prescriptions ;
- 10% du terrain d'assiette du projet devront être traités en espaces verts ;
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m² ;
- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure des voies, seront plantés et convenablement entretenus ;
- Des rideaux d'arbres ou des haies masqueront les stockages extérieurs et les parcs de stationnement.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sur l'ensemble de la zone, le coefficient d'occupation des sols (COS) résulte de l'application des articles UE 1 à UE 13.



COMMUNE DE BREVILLE-LES-MONTS

[Plan Local d'Urbanisme]

> Modification simplifiée n°1

2. Règlement

APPROBATION

P.O.S. INITIAL approuvé le 7 septembre 1981
Révision n°1 approuvée le 10 mars 1992
Modification n°1 approuvée le 11 juin 2002

P.L.U. approuvé le 18 mars 2010

Vu pour être
annexé à la
délibération du
Conseil municipal
du :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Cette zone équipée est principalement affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles, ainsi qu'aux activités (commerces, services...), qui en sont le complément naturel.

Elle comprend :

- **Un secteur UHa**, qui correspond au hameau du Bas de Bréville, ainsi qu'à un groupe d'habitations situé à l'extrémité sud-ouest de la commune et contigu au bourg d'Hérouvillette.

Elle compte :

- Des immeubles ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural ;
- Des secteurs exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine. **Il conviendra donc pour tous travaux engagés dans cette zone, de se référer à l'article 7 (risques naturels) du titre 1 et à la carte jointe en annexe 1 du présent règlement.**

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf ceux liés au commerce de détail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UH 2 ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'Urbanisme, sauf ceux mentionnés à l'article UH 2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes, classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse desservant plus de 10 logements ou plus de 1 500m² de S.H.O.N. sont interdites.

ARTICLE UH 4 – RESEAUX

1. EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

2.2 - Eaux pluviales

Dans les opérations d'aménagement, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, un dispositif approprié et proportionné permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Toute nouvelle construction devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En cas d'implantation dans un alignement de fait, l'implantation à l'alignement de la voie est autorisée.

2. CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU P.L.U.

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Toutefois, lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles fixées au paragraphe 1 ci-dessus, l'extension, la surélévation, l'aménagement ou la reconstruction de cette construction est autorisée, dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

3. CAS PARTICULIERS

En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Toute nouvelle construction est implantée :

- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

Ce retrait devra être porté à 6 mètres minimum, lorsque chacune des parties de façade en vis-à-vis comporte des baies principales. Il est précisé que les baies de cuisines sont assimilées, pour l'application du présent article, à des baies principales.

- Soit en limites séparatives dans les cas suivants :
 - a) La construction est réalisée en adossement d'un bâtiment existant sur le fonds voisin et sans pouvoir en excéder ni la hauteur ni la longueur.
 - b) La construction est réalisée en adossement d'un mur existant sur la limite séparative de propriété et sans pouvoir en excéder ni la hauteur ni la longueur.
 - c) La partie de la construction à édifier dans la bande de retrait (fixées au paragraphe 1 ci-dessus) n'excède pas une hauteur de 4 mètres. Cette hauteur pourra être portée à 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout, lorsque le mur implanté en limite séparative est un mur pignon.
-

2. CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU P.L.U.

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Toutefois, lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles fixées au paragraphe 1 ci-dessus, l'extension, la surélévation, l'aménagement ou la reconstruction de cette construction est autorisée, dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 60% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel* est limitée à 8 mètres.

- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel* pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.
- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètres. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

***(*) Le terrain naturel** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

2. CAS PARTICULIERS

2.1 - En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

2.2 - L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

2.3 - Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les équipements publics d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'Urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

2. MATERIAUX ET COULEURS

2.1 - Les façades

- a) Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les murs de façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, bois, etc.) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

- b) Les abris de jardin seront en bois.

2.2 - Les couvertures

Sont interdits pour tous les bâtiments :

- les matériaux bitumineux,
- la tuile mécanique grand moule,
- les matériaux métalliques non dissimulés, à l'exception du zinc,
- les plaques de fibrociment ondulé.

2.3 - Pour les annexes et les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation

A l'exception des abris de jardin, **les annexes et extensions à l'habitation** sont réalisées dans des matériaux (façades et couvertures) d'aspect similaire à ceux du bâtiment principal.

3. VOLUME DES TOITURES

3.1 - Pour les constructions principales à usage d'habitation : La toiture principale devra être composée de deux versants de même pente, le cas échéant complétés par une ou deux croupes. Elle devra avoir une pente comprise entre 40° et 60°.

3.2 - Sont interdites pour tous les bâtiments :

- Les toitures de 4 pans à faible pente*,
- Les toitures à une seule pente faible*, sauf pour les extensions et les annexes implantées en limite séparative,
- Les toitures terrasses.

() La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 40°*

4. INTERVENTIONS SUR LE BATI EXISTANT

4.1 - Les paragraphes 2° et 3° ne s'appliquent pas dans le cas d'une **réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants**, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.

4.2 - Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° du présent article pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée, afin de préserver l'unité architecturale du bâtiment.

4.3 - Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre V du présent règlement.

5. PROJETS ISSUS D'UNE DEMARCHE DE CREATION ARCHITECTURALE

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) du présent article pourront être autorisées, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.

6. CLOTURES

6.1 - Hauteur

a) Dispositions générales

Les clôtures ne devront apporter aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques. Leur hauteur maximale ne devra pas excéder :

- 1,30 mètres en façade,
- 2 mètres sur les limites latérales et de fond de parcelle.

b) Dispositions particulières

En cas de reconstruction ou de prolongement d'un mur existant à la date d'approbation du P.L.U., les dispositions de l'alinéa précédent peuvent être écartées, sous réserve de ne pas gêner la visibilité le long des voies publiques et de ne pas excéder la hauteur du mur existant.

6.2 - Composition

Les clôtures seront composées d'un grillage. Elles devront être doublées d'une haie conformément aux dispositions du paragraphe 2 de l'article 13 du règlement de la zone UH.

Toutefois, il pourra être admis, afin de préserver l'harmonie des alignements sur voie, que les clôtures soient constituées en façade, d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif à claire voie. Le mur bahut devra alors être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique peine jointoyée) ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse.

Sous réserve qu'ils soient réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique peine jointoyée) ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse, sont autorisés :

- Les murs hauts, en cas de reconstruction ou de prolongement d'un mur existant ;
- Les piliers, ainsi que les murs et murets destinés au raccordement de la clôture au portail situé en retrait.

7. CAS PARTICULIERS

7.1 - Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

7.2 - En cas d'impératifs techniques, des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) du présent article, pourront être autorisées, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale, pour :

- Les constructions bioclimatiques,
- Les serres,
- Les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, et en dehors des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement non couvertes, sur la parcelle, par logement créé. Sauf pour les accès ouvrant sur la Place des Tilleuls (Petit Plain), il est prévu que les portails d'accès pour automobiles seront obligatoirement édifiés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et sur une longueur d'au moins 5 mètres, de façon à libérer une place de stationnement.

Des équipements pour le stationnement des vélos sont mis en place aux abords des équipements publics. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'établissement.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les clôtures, composées d'un grillage, doivent être doublées d'une haie bocagère constituée de végétaux d'essences locales. Les haies directement mises en place en limite de propriété répondent aux mêmes prescriptions.

- Les terrains destinés à la construction d'habitations devront être traités en espaces verts, couvrant au minimum 50 % de leur superficie. Il est exigé au minimum, 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain.

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation des sols (COS) défini à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,35 en secteur UHa et à 0,3 dans le reste de la zone.

Sauf en secteur UHa, il est porté à 0,5 pour les constructions à usage de commerce.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles U1 à U13.

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain, dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU
1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Cette zone naturelle non équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à être urbanisée dans l'avenir, à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. Dans l'immédiat, elle est strictement protégée de toute implantation, susceptible de compromettre cette urbanisation future.

Elle devra faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Principalement destinée à l'accueil d'habitations, ainsi que des activités (commerces, services qui en sont le complément naturel), elle comprend cependant :

- **un secteur AUa** destiné à l'aménagement d'un petit pôle réservé à l'accueil d'activités tertiaires, de services et de commerces ;
- **un secteur AUb** principalement à vocation principale d'habitat.

Etant donné la spécificité de ce secteur configuré « en dent creuse », son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par la réalisation préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble définissant en outre ses conditions d'accessibilité au sud-ouest de la zone ;

- **un secteur AUt** destiné à l'accueil d'hébergements touristiques (hôtel, résidence de tourisme,...).

Elle compte en outre des secteurs exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine. **Il conviendra donc pour tous travaux dans cette zone, de se référer aux dispositions générales (titre I, article 7) du présent règlement, ainsi qu'à la carte jointe en annexe 1 du présent règlement.**

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

Dans le secteur AUt :

- Les P.R.L. (Parc Résidentiel de Loisirs).

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve de ne pas remettre en cause un aménagement cohérent du reste de la zone, l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, ainsi que la construction de leurs annexes ;
- Les ouvrages et installations divers, lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement futur de l'ensemble de la zone ;

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

Dans les secteurs où un débordement des nappes d'eau souterraine a déjà été observé :

- Les sous-sols seront interdits dans les zones où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et moins 1 mètre, puis 1 mètre et 2,5 mètres (zones roses et jaunes) ;
- Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées.

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

L'accès et la voirie ne sont pas réglementés.

ARTICLE AU 4 – RESEAUX

EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux usées

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

2.2 - Eaux pluviales

Chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Toute nouvelle construction devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

De plus, le retrait minimum de 15 mètres est exigé par rapport à l'axe des voies départementales.

2. CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU P.L.U.

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Toutefois, lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles fixées au paragraphe 1 ci-dessus, l'extension, la surélévation, l'aménagement ou la reconstruction de cette construction est autorisée, dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

3. CAS PARTICULIER

Un recul différent peut être admis ou imposé, pour les constructions et installations publiques liées et nécessaires à l'usage de la voie.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Toute nouvelle construction est implantée en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la hauteur, calculée entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

2. CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU P.L.U.

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Toutefois, lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles fixées au paragraphe 1 ci-dessus, l'extension, la surélévation, l'aménagement ou la reconstruction de cette construction est autorisée, dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel* est limitée à 8 mètres.

- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel* pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.
- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètres. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

(*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

2. CAS PARTICULIERS

2.1 - En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

2.2 - L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

2.3 - Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les équipements publics d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

2. MATERIAUX ET COULEURS

2.1 - Les façades :

- a) Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les murs de façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, bois, etc...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

b) Les abris de jardin seront en bois ou recouverts d'un bardage bois.

2.2 - Les couvertures :

Sont interdits pour tous les bâtiments :

- les matériaux bitumineux,
- la tuile mécanique grand moule,
- les matériaux métalliques non dissimulés, à l'exception du zinc,
- les plaques de fibrociment ondulé.

2.3 - Pour les annexes et les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation

A l'exception des abris de jardin, les annexes et extensions à l'habitation sont réalisées dans des matériaux (façades et couvertures) similaires à ceux du bâtiment principal.

3. VOLUME DES TOITURES

3.1 - Pour les constructions principales à usage d'habitation : La toiture principale devra être composée de deux versants de même pente, le cas échéant complétés par une ou deux croupes. Elle devra avoir une pente comprise entre 40° et 60°.

3.2 - Sont interdites pour tous les bâtiments :

- Les toitures de 4 pans à faible pente*,
- Les toitures à une seule pente faible*, sauf pour les extensions et les annexes implantées en limite séparative,
- Les toitures terrasses.

(*) La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 40°

4. INTERVENTIONS SUR LE BÂTI EXISTANT

4.1 - Le paragraphe 3° ne s'applique pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.

4.2 - Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° du présent article pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée, afin de préserver l'unité architecturale du bâtiment.

5. PROJETS ISSUS D'UNE DEMARCHE DE CREATION ARCHITECTURALE

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) du présent article pourront être autorisées, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.

6. CLOTURES

6.1 - Hauteur

a) Dispositions générales

Les clôtures ne devront apporter aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques. Leur hauteur maximale ne devra pas excéder :

- 1,30 mètres en façade,
- 2 mètres sur les limites latérales et de fond de parcelle.

b) Dispositions particulières

En cas de reconstruction ou de prolongement d'un mur existant à la date d'approbation du P.L.U., les dispositions de l'alinéa précédent peuvent être écartées, sous réserve de ne pas gêner la visibilité le long des voies publiques et de ne pas excéder la hauteur du mur existant.

6.2 - Les clôtures seront composées d'un grillage. Elles devront être doublées d'une haie conformément aux dispositions du paragraphe 2 de l'article 13 du règlement de la zone AU.

Toutefois, il pourra être admis, afin de préserver l'harmonie des alignements sur voie, que les clôtures soient constituées :

- soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif à claire voie. Le mur bahut devra alors être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ;
- soit d'une palissade en bois naturel ou teintée dans des tons bois ou peinte en blanc.

Sous réserve qu'ils soient réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse, sont autorisés :

- Les murs hauts, en cas de reconstruction ou de prolongement d'un mur existant ;
- Les piliers, ainsi que les murs et murets destinés au raccordement de la clôture au portail situé en retrait.

7. CAS PARTICULIERS

7.1 - Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc. réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

7.2 - En cas d'impératifs techniques, des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) du présent article, pourront être autorisées, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale, pour :

- les constructions bioclimatiques,
- les serres,
- les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions à usage d'habitation principale doit être assuré en dehors des voies publiques.

En dehors des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé, non closes et aménagées sur la parcelle.

En outre, il sera exigé l'aménagement sur les espaces collectifs de 2 places de stationnement supplémentaires par tranche de 3 logements créés.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les clôtures, composées d'un grillage, doivent être doublées d'une haie bocagère constituée de végétaux d'essences locales. Les haies directement mises en place en limite de propriété répondent aux mêmes prescriptions.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation des sols (COS) défini à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,4.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Cette zone naturelle compte à sa périphérie immédiate des voies publiques, ainsi qu'un réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, d'une capacité suffisante pour autoriser son ouverture à l'urbanisation. Les constructions y sont donc autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.

La zone 1AU est principalement affectée à de l'habitat, ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel, sans pouvoir toutefois remettre en cause son caractère résidentiel.

Elle compte en outre des secteurs exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine. **Il conviendra donc pour tous travaux dans cette zone, de se référer aux dispositions générales (titre I, article 7) du présent règlement, ainsi qu'à la carte jointe en annexe 1 du présent règlement.**

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2 ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'Urbanisme, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous réserve de la prise en compte des orientations particulières d'aménagement jointes au dossier (pièce n°2) :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.
- Les opérations d'aménagement destinées à l'accueil de constructions à usage principal d'habitation, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement et à l'exclusion de tout établissement classé, sous réserve que :
 - a) Ces opérations portent sur une superficie aménagée au moins égale à 1 ha d'un seul tenant, sauf opération terminale de la zone ;
 - b) Ces opérations comportent au minimum 25% de logements sociaux.

Dans les secteurs où un débordement des nappes d'eau souterraine a déjà été observé :

- Les sous-sols seront interdits dans les zones où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et moins 1 mètre, puis 1 mètre et 2,5 mètres (zones roses et jaunes) ;

- Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les projets d'aménagement, il devra être prévu la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës qui interviendraient ultérieurement.

Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE 1AU 4 – RESEAUX

1. EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

2. ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique : "Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

2.2 - Eaux pluviales

Dans les opérations d'aménagement, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, un dispositif approprié et proportionné permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privées.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE 1AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. DISPOSITIONS GENERALES

Toute nouvelle construction devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

De plus, le retrait minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies départementales :

Voies départementales : 15 mètres.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX NOUVELLES VOIES CREEES A L'OCCASION DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

3. CAS PARTICULIER

En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

Ce retrait devra être porté à 6 mètres minimum, lorsque chacune des parties de façade en vis-à-vis comporte des baies principales. Il est précisé que les baies de cuisines sont assimilées, pour l'application du présent article, à des baies principales.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX NOUVELLES LIMITES SEPARATIVES CREEES A L'OCCASION DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative de propriété ;
- soit avec un retrait minimum de 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

Cette emprise maximum est portée à 50% pour les habitations jumelées ou en bande.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel* est limitée à 8 mètres.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel* pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètres. Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

() Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

2. CAS PARTICULIER

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les équipements publics d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

2. MATERIAUX ET COULEURS

a) Les façades

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les murs de façades, qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, bois, etc...) doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Les abris de jardin seront en bois.

b) Les couvertures

Les matériaux de couverture autorisés sont :

- la tuile plate naturelle ou vieillie ou matériau de même aspect,
- l'ardoise ou matériaux de même aspect.

c) Pour les annexes et les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation

A l'exception des abris de jardin, les annexes et extensions à l'habitation sont réalisées dans des matériaux (façades et couvertures) d'aspect similaire à ceux du bâtiment principal.

3. FORMES ET VOLUMES :

Pour les constructions principales à usage d'habitation, la toiture principale devra être composée de deux versants de même pente, le cas échéant complétés par une ou deux croupes. Elle devra avoir une pente comprise entre 40° et 60°.

Sont interdites pour tous les bâtiments :

- Les toitures de 4 pans à faible pente*,
 - Les toitures à une seule pente faible*, sauf en secteur 1AUe et pour les extensions et les annexes implantées en limite séparative, dans le reste de la zone,
 - Les toitures terrasses.
- (*) La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 40°*

4. PROJETS ISSUS D'UNE DEMARCHE DE CREATION ARCHITECTURALE

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) du présent article pourront être autorisées, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.

5. CLOTURES

a) Hauteur

- **Dispositions générales**

Les clôtures ne devront apporter aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques. Leur hauteur maximale ne devra pas excéder :

- 1,30 mètres en façade,
- 2 mètres sur les limites latérales et de fond de parcelle.

- **Dispositions particulières**

En cas de reconstruction ou de prolongement d'un mur existant à la date d'approbation du P.L.U., les dispositions de l'alinéa précédent peuvent être écartées, sous réserve de ne pas gêner la visibilité le long des voies publiques et de ne pas excéder la hauteur du mur existant.

b) Les clôtures seront composées d'un grillage

Elles devront être doublées d'une haie conformément aux dispositions du paragraphe 2 de l'article 13 du règlement de la zone 1AU.

Sous réserve qu'ils soient réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique peinte jointoyée) ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse, sont autorisés :

- Les murs hauts, en cas de reconstruction ou de prolongement d'un mur existant ;
- Les piliers, ainsi que les murs et murets destinés au raccordement de la clôture au portail situé en retrait.

6. CAS PARTICULIERS

61 - Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.

62 - En cas d'impératifs techniques, des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) du présent article, pourront être autorisées, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale, pour :

- les constructions bioclimatiques,
- les serres,
- les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7. IMPLANTATION

Les orientations des façades principales des constructions seront parallèles ou perpendiculaires à l'axe de la R.D. n°513.

8. ENSEIGNES PUBLICITAIRES

Les enseignes sont autorisées sous réserve qu'elles soient contenues à l'intérieur du périmètre des façades, dont elles ne devront pas excéder 1/5ème de la surface.

Ne sont autorisées que les enseignes avec nom et raison sociale de la société.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques :

1.1 - Pour les logements

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

En dehors des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé, non closes et aménagées sur la parcelle.

En outre, il sera exigé l'aménagement sur les espaces collectifs de 2 places de stationnement supplémentaires par tranche de 3 logements créés.

1.2 - Pour les constructions à usage de bureaux, il sera exigé un minimum de une place de stationnement par tranche de 60m² de la surface hors œuvre nette de la construction.

1.3 - Pour les activités de commerce et d'artisanat : il sera exigé un minimum de une place de stationnement par tranche de 40m² de la surface hors œuvre nette de la construction. Les surfaces bâties à usage d'entrepôt, réserves, etc. ne seront pas incluses dans la SHON à prendre en compte.

Pour toutes les utilisations du sol autres que celles visées ci-dessus, le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leurs caractéristiques (notamment, s'agissant des bâtiments, de leur destination et de leur importance), ainsi qu'en tenant compte des règles applicables aux établissements (visés dans la liste ci-dessus) auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les clôtures, composées d'un grillage, devront être doublées d'une haie bocagère constituée de végétaux d'essences locales. Les haies directement mises en place en limite de propriété répondent aux mêmes prescriptions.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m².
- Les terrains destinés à la construction d'habitations devront être traités en espaces verts, couvrant au minimum 50 % de leur superficie. Il sera exigé au minimum, 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain.
- En cas de réalisation d'une toiture végétale*, 25% de la surface ainsi végétalisée seront pris en compte dans le calcul de la surface des espaces plantés requise sur le terrain.
- Pour les opérations d'aménagement :
 - Il devra être aménagé un espace vert commun, d'une superficie minimale obtenue de 20% (non compris la voirie) de celle du terrain d'assiette du projet. Un tiers de cette surface, au minimum, sera traité d'un seul tenant et fera l'objet d'un aménagement de square et/ou d'aire de jeux ;
 - Des plantations, réalisées au moyen d'essences locales, seront mises en place en limite de zone par les futurs aménageurs.

(): La toiture végétalisée compte, en partant du support de toit, un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant et de filtration. Lui-même est recouvert d'un substrat de croissance, qui accueille un tapis de plantes pré-cultivées (sédum, graminées, vivaces, ...).*

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,3.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles U1 à U13.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone naturelle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : *“Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A”*.

Elle comporte en outre des « bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole » (art. R.123-12). Ces bâtiments sont matérialisés par un aplat spécifique sur le règlement graphique.

On recense également des secteurs exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine. **Il conviendra donc pour tous travaux dans cette zone, de se référer aux dispositions générales (titre I, article 7) du présent règlement, ainsi qu'à la carte jointe en annexe 1 du présent règlement.**

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article A 2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

De plus, pour les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article R.123-12 : Le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – RESEAUX

1. EAU POTABLE :

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, ainsi que pour toutes installations ou locaux à usage assimilé.

2. ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux usées

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

2.2 - Eaux pluviales

Chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction devra être implantée avec le retrait minimum suivant :

Toute construction nouvelle devra être implantée avec le retrait minimum suivant :

R.D. n°513 : 35 mètres de l'axe ;
Voies départementales : 25 mètres de l'axe;
Autres voies : 15 mètres de l'axe.

2. CAS PARTICULIERS

- L'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, est autorisée dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.
- En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers.

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

1. A L'INTERIEUR DE LA ZONE

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative de propriété ;

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

2. PAR RAPPORT AUX ZONES U ET AU LIMITOPHES

Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, ce retrait devra être porté à 6 mètres minimum, lorsque chacune des parties de façade en vis-à-vis comporte des baies principales. Il est précisé que les baies de cuisines sont assimilées, pour l'application du présent article, à des baies principales.

3. CAS PARTICULIER

L'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, est autorisée dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel* est limitée à 8 mètres.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

***(*) Le terrain naturel** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

2. CAS PARTICULIERS

2.1 - En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

2.2 - L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

2.3 - Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

2. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

2.1 - Les façades

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les murs de façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, bois, etc.) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

2.2 - Les couvertures

Sont interdits pour tous les bâtiments :

- les matériaux bitumineux,
- la tuile mécanique grand moule,
- les matériaux métalliques non dissimulés, à l'exception du zinc,
- les plaques de fibrociment ondulé.

2.3 - Volume des toitures

a) Pour les constructions principales à usage d'habitation : La toiture principale devra être composée de deux versants de même pente, le cas échéant complétés par une ou deux croupes. Elle devra avoir une pente comprise entre 40° et 60°.

b) Sont interdites pour tous les bâtiments :

- Les toitures de 4 pans à faible pente*,
- Les toitures terrasses.

() La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 40°*

2.4 - Projets issus d'une démarche de création architecturale

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) du présent article pourront être autorisées, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.

3. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

3.1 - Matériaux et couleurs

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, tuile ardoise, etc.) seuls sont autorisés :

- Les teintes allant du beige clair au brun sombre, le vert amande et le gris graphite pour les façades ;
- Les teintes se rapprochant de celles de la tuile naturelle vieillie ou de l'ardoise pour les couvertures.

3.2 - Formes et volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure qui allant dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Sont interdites :

- Les toitures de 4 pans à faible pente (inférieure à 40°),
 - Les toitures terrasses,
 - Les toitures à une seule pente faible (inférieure à 40°), sauf pour les annexes implantées en limite séparative.
 -
-

4. INTERVENTIONS SUR LE BATI EXISTANT

4.1 - Les paragraphes 2° et 3° ne s'appliquent pas dans le cas **d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants**, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.

4.2 - Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° du présent article pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée, afin de préserver l'unité architecturale du bâtiment.

4.3 - Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre V du présent règlement.

5. CLÔTURES

Les clôtures ne devront apporter aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques. Elles seront composées d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie et doublées d'une haie, comme visée au paragraphe 2 de l'article 13 du règlement de la zone A.

Toutefois, les murs hauts sont autorisés en cas de reconstruction ou de prolongement d'un mur existant, sous réserve qu'ils soient réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse.

6. CAS PARTICULIERS

6.1 - Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

6.2 - En cas d'impératifs techniques, des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) du présent article, pourront être autorisées, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale, pour :

- les constructions bioclimatiques,
- les serres.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures, composées d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, doivent être doublées d'une haie bocagère constituée de végétaux d'essences locales. Les haies directement mises en place en limite de propriété répondent aux mêmes prescriptions.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle protégée. Elle regroupe les espaces naturels identifiés sur la butte de Bréville et au Sud de la commune, en limite du territoire d'Escoville. L'intérêt écologique et paysager de ces espaces justifie en effet, la mise en œuvre d'une protection.

Certains secteurs bâtis, isolés au milieu de l'espace agricole, sont également classés en zone naturelle protégée. Faiblement équipés et d'une capacité d'accueil limitée, ces derniers n'ont pas vocation à se développer, l'évolution du bâti existant y étant seule autorisée.

Elle compte :

- Des secteurs exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine. Il conviendra donc pour tous travaux dans cette zone, de se référer aux dispositions générales (titre I, article 7) du présent règlement, ainsi qu'à la carte jointe en annexe 1 du présent règlement.
- Des secteurs « *de faiblement à modérément* » prédisposés à des mouvements de terrain. Il conviendra donc pour tous travaux dans cette zone de se référer aux dispositions générales (titre I, article 7) du présent règlement, ainsi qu'à la carte jointe en annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration aux lieux avoisinants ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure et s'ils respectent l'intérêt et le caractère de l'environnement et des paysages ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la nature ou au caractère des lieux avoisinants ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, nonobstant les autres dispositions du présent règlement ;
- Le changement d'affectation des bâtiments existants, pour un usage résidentiel ou commercial et sous réserve de ne pas porter atteinte à la nature ou au caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – RESEAUX

4. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4. ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

2.2 - Eaux pluviales

Chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction devra être implantée avec le retrait minimum suivant :

Toute construction nouvelle devra être implantée avec le retrait minimum suivant :

R.D. n°513 : 35 mètres de l'axe ;

Voies départementales : 25 mètres de l'axe;

Autres voies : 15 mètres de l'axe.

4. CAS PARTICULIERS

- L'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, est autorisée dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.
- En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers.

ARTICLE N 7 – I MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative de propriété ;
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

4. CAS PARTICULIER

L'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, est autorisée dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

4. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 6mètres.
Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

() Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants*

4. CAS PARTICULIERS

2.1 - En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

2.2 - L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

2.3 - Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les équipements publics d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau) ;
- pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'Urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. ESTHETIQUE GENERALE

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

2. MATERIAUX ET COULEURS

2.1 - Les façades

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les murs de façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, bois, etc.) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment pierre ou de chaux, soit peint de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

2.2 - Les couvertures

Sont interdits pour tous les bâtiments :

- les matériaux bitumineux,
- la tuile mécanique grand moule,
- les matériaux métalliques non dissimulés, à l'exception du zinc,
- les plaques de fibrociment ondulé.

2.3 - Pour l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation

Les extensions à l'habitation sont réalisées dans des matériaux (façades et couvertures) d'aspect similaire à ceux du bâtiment principal.

3. VOLUME DES TOITURES

3.1 - Pour les constructions principales à usage d'habitation : La toiture principale devra être composée de deux versants de même pente, le cas échéant complétés par une ou deux croupes. Elle devra avoir une pente comprise entre 40° et 60°.

3.2 - Sont interdites pour tous les bâtiments :

- Les toitures de 4 pans à faible pente*,
- Les toitures à une seule pente faible*, sauf pour les extensions et les annexes implantées en limite séparative,
- Les toitures terrasses.

() La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 40°*

4. INTERVENTIONS SUR LE BATI EXISTANT

4.1 - Les paragraphes 2° et 3° ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.

4.2 - Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° du présent article pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée, afin de préserver l'unité architecturale du bâtiment.

4.3 - Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'Urbanisme, doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre V du présent règlement.

5. PROJETS ISSUS D'UNE DEMARCHE DE CREATION ARCHITECTURALE

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) du présent article pourront être autorisées, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.

6. CLOTURES

Les clôtures ne devront apporter aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques. Elles seront composées d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie et doublées d'une haie, comme visée au paragraphe 2 de l'article 13 du règlement de la zone N.

Toutefois, les murs hauts sont autorisés en cas de reconstruction ou de prolongement d'un mur existant, sous réserve qu'ils soient réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse.

7. CAS PARTICULIERS

5.1 - Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des moyens de fortunes sont interdites ;

5.2 - En cas d'impératifs techniques, des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) du présent article, pourront être autorisées, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale, pour :

- les constructions bioclimatiques,
- les serres,
- les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures, composées d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, doivent être doublées d'une haie bocagère constituée de végétaux d'essences locales. Les haies directement mises en place en limite de propriété répondent aux mêmes prescriptions.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE 6

**DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU
PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER VISEE PAR
L'ARTICLE L.123-1.7 DU CODE DE L'URBANISME**

- Tous les travaux réalisés sur les constructions doivent être conçus dans le respect des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernées contenues dans les titres 1 à 4 du règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
 - Des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques, qui ont conduit à leur identification,
 - De leur ordonnancement et de leur volumétrie,
 - Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.
- Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple, un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé, dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
- Le projet doit sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (pigeonnier, logements, étables, écuries, puits, hangar, fontaines, etc.).
- Les éléments de clôture existants (portail, murs, murets, grilles, etc) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèle pour les clôtures nouvelles.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions, de façon à ne pas être visibles depuis l'extérieur du bâtiment.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.
- La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine, lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.
- Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.