

LES
PERSPECTIVES

Commune du

Neubourg

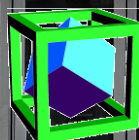
HOTEL DE VILLE

Règlement

Approuvé par le conseil municipal le
18 septembre 2023



chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5, Impasse du Coquetier
76116 Martainville-Epreville

SOMMAIRE

<i>Dispositions générales.....</i>	<i>3</i>
<i>Zone Up</i>	<i>11</i>
<i>Zone Uh</i>	<i>27</i>
<i>Zones Ue, Ues, Uai et Uac.....</i>	<i>44</i>
<i>Zone A.....</i>	<i>57</i>
<i>Zone N.....</i>	<i>67</i>
<i>Zone 1AUh.....</i>	<i>77</i>
<i>Zone 1AUac</i>	<i>80</i>
<i>Zone 1AUai.....</i>	<i>83</i>
<i>Annexe 1 : liste des emplacements réservés.....</i>	<i>86</i>
<i>Annexe 2 : guide des plantations</i>	<i>87</i>
<i>Annexe 3 : constructions remarquables identifiées par le PLU</i>	<i>88</i>
<i>Annexe 4 : définitions.....</i>	<i>108</i>
<i>Annexe 5 : mode d'emploi du document graphique implantation et gabarit des constructions.....</i>	<i>126</i>

Dispositions générales

Article 1 – Utilisation du règlement et du document graphique

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire du Neubourg. Le document graphique (aussi appelé plan de zonage) délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières :

- Les **zones urbaines** sont dites « zones U ». Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les **zones à urbaniser** sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les **zones agricoles** sont dites « zones A ». Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les **zones naturelles et forestières** sont dites « zones N ». Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
 - De l'existence d'une exploitation forestière
 - De leur caractère d'espaces naturels
 - De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
 - Ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Figurent également sur le document graphique :

- Le périmètre des secteurs auxquels les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sont applicables : il s'agit des périmètres des zones à urbaniser.
- Les **emplacements réservés**
Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.
Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement.
A compter du jour où le PLU est opposable aux tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.
- Les **éléments du patrimoine naturel** identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Les **éléments du patrimoine bâti** identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Les linéaires de **préservation de la diversité commerciale** identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux ou opérations (travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan) doit être **conforme au règlement et au document graphique**.

En outre, ces travaux ou opérations doivent être **compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation**, lorsqu'elles existent.

Sur tout le territoire de communal :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, lorsqu'elle n'est pas soumise à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme).

Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine naturel protégés par le PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont figurés sur le document graphique :

- Espaces boisés
- Haies bocagères
- Mares
- Vergers

Quelle que soit la zone où ces éléments sont situés, les prescriptions suivantes devront être rigoureusement respectées (prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration) :

2.1. Espaces boisés

Les espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés : ils ne pourront être supprimés (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouveau boisement d'essences locales de surface comparable.

2.2 Haies bocagères

Les haies bocagères identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées : elles ne pourront être supprimées (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'une nouvelle haie bocagère de longueur comparable, composée d'essences locales.

Les haies bocagères jouant un rôle hydraulique doivent être conservées.

2.3. Fossés

Les fossés identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées : leur rebouchage est interdit et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles.

2.4. Mares

Les mares identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées : leur rebouchage est interdit et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles (sauf aménagements liés à la sécurité incendie).

D'une manière générale, les travaux entrepris à leurs abords ne devront pas perturber le fonctionnement de ces milieux (par exemple, une atteinte sur les berges).

Les constructions devront observer un recul minimal de 10m par rapport aux mares.

2.5. Vergers

Les vergers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés : dans l'emprise de ces vergers, seuls sont autorisés les travaux et constructions légères destinés à leur gestion. Tout arbre abattu sera remplacé.

Cas particulier : la création d'une voie de desserte de la zone AUh de l'avenue de la Libération (OAP n°2) est autorisée sur l'emprise du verger, à condition :

- De replanter autant d'arbres fruitiers que d'arbres abattus, en privilégiant un aménagement de la voie nouvelle sous la forme d'une allée plantée.

2.6. Arbres isolés

Les arbres isolés identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés : ils ne pourront être supprimés que si cette suppression est compensée par la plantation d'un nouveau sujet d'essences locales.

Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

3.1. Immeubles bâtis : maisons, édifices religieux, etc.

Les éléments du patrimoine bâti protégés par le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont figurés sur le document graphique et sont soumis aux règles suivantes :

- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés sont soumis à autorisation ;
- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte à leurs caractéristiques architecturales ;
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment (restitution de l'esprit de son architecture d'origine).

Quelle que soit la zone où ces éléments sont situés, les prescriptions définies à l'annexe 3 du présent règlement devront être rigoureusement respectées (prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration).

3.2. Murs en bauge ou murs de clôture maçonnés

Les murs remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage.

Conformément à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces murs doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux.

Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les cavités souterraines étant inconstructibles.

- Zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines (figurées sur le document graphique par des hachures verticales marron)

A défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

En particulier :

- Les changements de destination sont interdits ;
- Les annexes et extensions doivent être mesurées, limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Article 5 – Risque lié aux inondations

A l'intérieur des zones de risque d'inondation lié au ruissellement figurées sur le document graphique par des hachures horizontales bleues, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (en application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme).

En particulier, dans les zones de risque d'inondation lié au ruissellement :

- Les nouvelles constructions sont interdites ;
- L'extension des constructions existantes est autorisée, à condition de ne pas entraver l'écoulement des eaux pluviales. Le plancher de ces extensions doit cependant être surélevé par rapport à la cote du terrain naturel, et ne pas comporter de sous-sol ;
- Les clôtures (murets pleins, remblais...) ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux ;

- Les travaux sur une construction existante et les changements de destination seront soumis à des prescriptions visant à diminuer l'exposition au risque.

Article 6 – Risque industriel

Cinq zones à l'intérieur desquels l'urbanisation doit être limitée en raison du risque industriel sont délimitées sur le document graphique :

- Zone des effets létaux significatifs (Z_{ELS})

Dans la Z_{ELS}, toutes les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

- Zone des premiers effets létaux (Z_{PEL})

Dans la Z_{PEL}, toutes les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception :

- Des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- Des aménagements et extensions des installations existantes ;
- De nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ;

De plus, seules sont admises les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

- Zone des effets irréversibles (Z_{EI})

Dans la Z_{EI}, peuvent être autorisés :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
- Les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à des effets irréversibles ;

Les changements de destination sont réglementés dans le même cadre.

- Zone des effets indirects par bris de verres (Z_{BV})

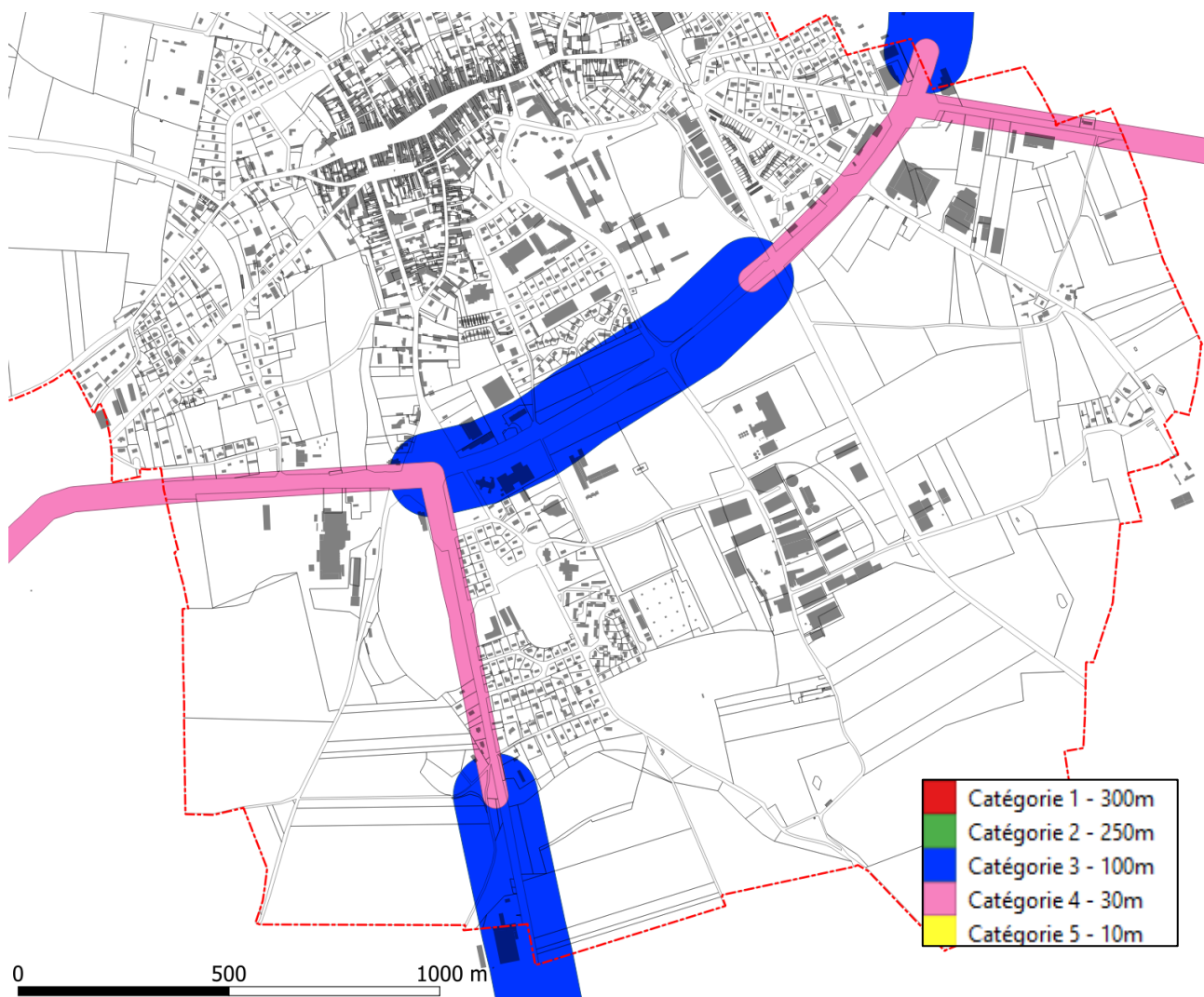
Dans la Z_{BV}, les constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.

- Zone forfaitaire d'éloignement (Z_{FOR})

Dans la Z_{FOR}, toutes les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception des installations industrielles directement liées à l'activité à l'origine du risque et des infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone.

Article 7 – Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores figuré ci-dessous, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (arrêtés préfectoraux du 13 décembre 2011 et du 20 avril 2015)

Article 8 – Archéologie

Le territoire communal est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. 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 9 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles dits d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- Article R111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.
- Article R111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 10 – Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme en cas de transformation ou d'agrandissement

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du règlement applicables à la zone pourront faire l'objet de travaux :

- Qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues.
- Ou qui sont étrangers à ces dispositions.

En particulier :

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul existante.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux haies bocagères ou aux mares identifiées sur les documents graphiques, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul existante.
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle ;

- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de volumétrie et d'aspect de toiture pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

Article 11 – Reconstructions en cas de sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 12 – Dérogations au plan local d'urbanisme

Les règles définies par le plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 à L152-6 du code de l'urbanisme.

Zone Up

Up1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Up1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La zone Up est destinée à accueillir toute la diversité de fonctions urbaines de centre-ville. Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage La surface de vente est limitée à 400 m ²
	Restauration	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
	Commerce de gros	Autorisé, dans la limite de 400 m ² de surface de plancher, et à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Cinéma	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé

Destination	Sous-destination	
services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
	Équipements sportifs	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
	Autres équipements recevant du public	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).

Les nuisances au voisinage spécifiées ci-dessus englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc. ...

Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau précédent pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édification d'annexes.

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.


Up1.2. Mixité sociale

Toute opération de constructions à usage d'habitation ayant pour effet de créer 10 logements ou plus doit comporter au moins 25% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.


Up1.3. Protection de la diversité commerciale

Dans le linéaire de préservation de la diversité commerciale figurant sur les documents graphiques, le changement de destination des commerces de détail est interdit, sauf si ces derniers sont vacants depuis plus de trois ans.

Up1.4. Prise en compte des risques

 *Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines », « Article 5 – Risque lié aux inondations » et « Article 6 – Risque industriel » des dispositions générales.*

Up1.5. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

 *Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.*

Up2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

Up2.1. Implantation des constructions

Up2.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

Implantation en ordre continu :

L'implantation à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à l'égout du toit.

Sur un même ensemble foncier, des annexes peuvent être autorisées en arrière dès lors que la règle d'implantation précédente est respectée par la construction principale. En particulier, les groupes de plus de deux garages ne doivent pas être construits à l'alignement.

Les parties de construction surplombant la voie publique peuvent être autorisées, à condition :

- D'être situées à une hauteur supérieure à 3 m.
- De surplomber un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 m.
- Que la profondeur en saillie n'excède pas 1,2 m.

Cas des petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics :

Les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en recul.

Up2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou parties de constructions implantées à l'alignement de la voie publique doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre avec réalisation, le cas échéant de porche ou passage couvert qui maintiennent une continuité bâtie.

Pour les constructions en arrière de terrain :

- Dans le cas d'une construction attenante à une construction existante à l'alignement : implantation en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.
- Dans le cas d'une construction non attenante à une construction existante en premier rideau : implantation en retrait de la limite séparative.

Toutefois, une implantation sur la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- Soit la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable, elle-même édifiée en limite séparative.

- Soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.
- Soit sa hauteur à l'égout de toit n'excède pas 3,5 m et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 m.

Les constructions implantées en retrait de la limite séparative doivent respecter une marge de recul par rapport à la limite de propriété, de 1,50 mètre au moins.

Cas des petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics :

Les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

Up2.2. Gabarit des constructions

Up2.2.1. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est déterminée par multiplication entre

- La surface du terrain.
- Le pourcentage donné sur le document graphique « implantation et gabarit des constructions ».

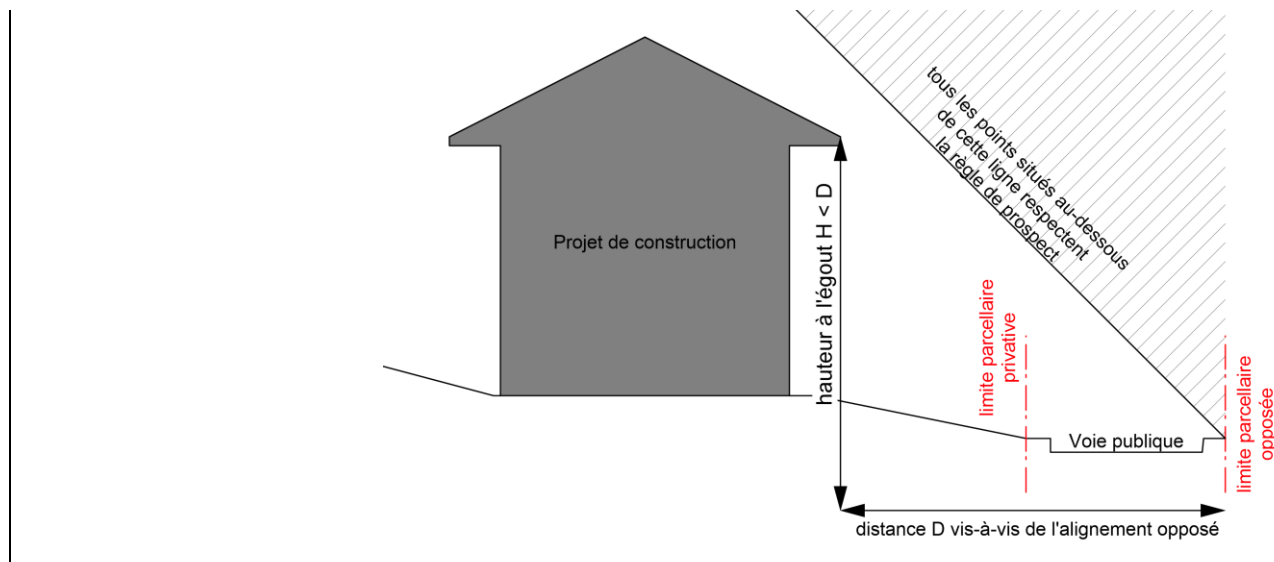
Voir annexe 5 « Mode d'emploi du document graphique implantation et gabarit des constructions ».

Up2.2.2. Hauteur

Précision de la règle graphique « Hauteur \leq R+2+C et 14m » figurant sur le plan « implantation et gabarit des constructions » :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+2+C (un seul niveau de combles) et 14 mètres au faitage.

La hauteur à l'égout de toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé.



Up2.3. Volumétrie des constructions

Up2.3.1. Forme générale

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte. Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins ne doivent pas dépasser un niveau.

Des transitions douces doivent être prévues par des décrochements progressifs de volumes.

La création d'alignements trop imposants de façades de même gabarit est interdite (veiller à obtenir un traitement rythmé des façades).

Les façades doivent faire apparaître clairement trois composantes de base : le socle (ou soubassement), un corps d'étage (droit) et un couronnement (ou attique).

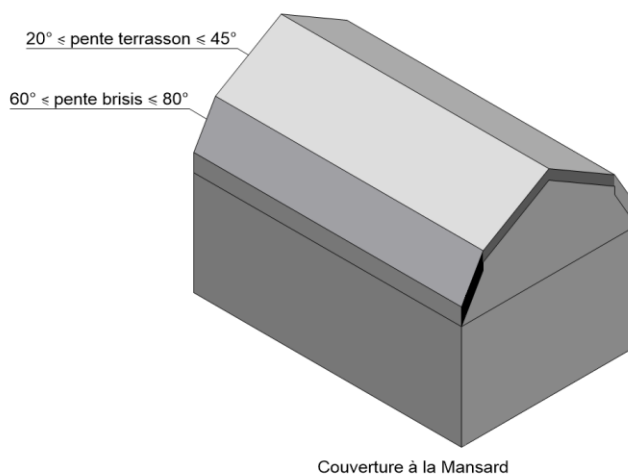
Dans la composition des façades, les proportions pleins / vides, hauteurs d'étage et leur mise en valeur par des modénatures ou éléments d'ornementations doivent contribuer à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat (altitude des ouvertures, continuités des bandeaux de façade...).

Up2.3.2. Forme des toitures

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40°. Une pente inférieure (au moins 15°) est tolérée pour les constructions accolées au bâti existant.

Les toitures seront à deux pentes (4 pentes autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle). Une couverture monopente est autorisée sur les annexes et garages ou en partie basse de constructions et notamment pour les extensions (pente mini : 15°).

Les toitures à la Mansart sont également autorisées (avec une pente de brisis, correspondant à la partie inférieure du toit, entre 60° et 80° ; et une pente de terrasson, correspondant à la partie supérieure du toit, entre 20° et 45°).



Les formes de toitures contemporaines, les toitures-terrasses et toitures assimilées sont acceptées sur les extensions et annexes sur cour arrière, non visible depuis les voies publiques.

Les formes de toitures contemporaines, les toitures-terrasses et toitures assimilées sont également admises pour les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, lorsqu'elles sont destinées à devenir un signal urbain (lorsque ces bâtiments publics ont vocation à structurer l'espace public et être perçu comme des repères de la ville – par exemple : la mairie, l'ancienne gare, l'hôpital, le cinéma, l'université populaire) et sous réserve d'une hauteur minimale de 10 m.

Up2.3.3. Ouvertures et complications de toiture

Les lucarnes doivent respecter les typologies classiques : lucarne à deux pans (dite jacobine), lucarne à croupe (dite capucine) ou demi-croupe (dite normande), lucarne pendante (dite meunière ou gerbière), lucarne à guitare, lucarne rampante (dite en chien couché), lucarne dite œil-de-bœuf ou lucarne à joues galbées (dite chapeau de gendarme).



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite normande



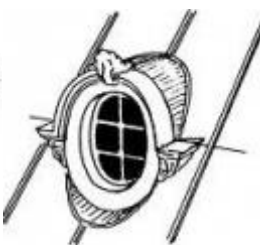
lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare
(V. sa charpente à ce mot)



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne dite œil-de-bœuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne à joues galbées
(couverture ardoise ou chaume)

La démolition des lucarnes et souches de cheminées anciennes est interdite.

Les châssis de toit sont de dimensions proportionnées à la surface des toitures (leur nombre sera limité à un châssis pour 30 m² de surface de toiture pour les façades sur rue) et ajustées à l'ordonnancement des percements. Ils seront plus hauts que longs, de dimension 78 x 98 cm. Ils seront intégrés au pan de toiture (pose encastrée) s'ils sont visibles de l'espace public.

Up2.4. Aspect des constructions

Up2.4.1. Aspect général

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'architecture souhaitée pour la zone du centre-ville doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les finitions de façades autorisées sont décrites aux articles Up2.4.2 (pan de bois / bois), Up2.4.3 (pierre / brique) et Up2.4.4 (enduit) suivants :

Up2.4.2. Façades à pan de bois / façades bois

Les ossatures à pan de bois sont :

- Soit laissées apparentes, de ton bois ou peintes (tons brun normand, pastel lavande, bleu-gris, vert-de-gris...) avec un remplissage de brique, bauge (ou torchis) et recouvert pour l'entrecolombage d'un enduit à la chaux,
- Soit recouvertes d'un essentage de bois et d'ardoise ou d'un bardage bois posé à clin (horizontal) excepté pour les façades sur rue (sauf si déjà existant).

Lors des restaurations, l'intégrité des matériaux d'origine doit être respectée.

L'utilisation du bois en revêtement de façade des constructions neuves est autorisée (essentes, clin ou panneaux contemporains). Il peut être laissé brut, lasuré ou peint (sauf gris et noir) et ne doit pas constituer l'entièreté des façades.

Up2.4.3. Façades de pierre ou de brique

Le choix du matériau :

- Appareillage de pierres locales ou de briques rouges de pays non flammées.
- Le choix est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations et de l'environnement construit immédiat pour les constructions neuves.
- A noter que la brique peut être employée seule ou en association avec d'autres matériaux : silex, bauge, grès, calcaire.

Les maçonneries de pierre ou de brique destinées à rester apparentes ne pourront pas être enduites ou masquées si elles sont en bon état de conservation.

Up2.4.4. Façades enduites

La gamme des couleurs autorisée pour les enduits correspond aux tonalités traditionnelles : de la terre argileuse à la bauge. Des tons plus soutenus peuvent également être employés en référence à la brique de pays (rouge, rouge rosé).

L'emploi de tons blancs, proches du blanc, gris ou noirs est interdit (mais le gris clair est autorisé).

La finition sera lissée ou grattée.

Pour la restauration des bâtiments anciens, on utilisera :

- Des enduits à base de plâtre et sable pour les bâtiments du XIX^{ème} siècle ;
- Des enduits à base de chaux et sable pour les autres bâtiments.

Up2.4.5. Eléments d'ornementation

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, souches de cheminées, céramiques peintes, briques vernissées, ferronneries, grilles, vitraux, décors, appareillages de briques ou de pierres) doivent sauf impossibilité technique avérée, être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Up2.4.6. Ouvertures en façade / menuiseries

Cas des réhabilitations / restaurations :

- Les persiennes et menuiseries d'origine sont conservées ou remplacées dans le respect du style existant (en conservant notamment les proportions des divisions du vitrage).

Cas des constructions neuves à destination de logements :

- Les percements des constructions nouvelles seront plus hauts que larges et doivent s'inspirer des menuiseries traditionnelles.
- Les volets sont pleins ou persiennés.
- Les linteaux-chêne et de manière générale toutes les menuiseries extérieures non peintes sont interdits.

Up2.4.7. Aspect des toitures

Les matériaux de toiture autorisés sont :

- L'ardoise à 20u/m² (la pose en losange des ardoises est interdite).
- La tuile plate de teinte brun vieilli à rouge vieilli à 20u/m².

Dans le cas des toitures contemporaines, des toitures-terrasses et toitures assimilées prévues à l'article « Up2.3.2. Forme des toitures », sont également autorisés :

- Les toitures végétalisées.
- Le bitume armé autoprotégé cuivre ou alu bronze, sous réserve d'être posé à une hauteur minimale de 10m ou pour les parties de bâtiment non visibles depuis les voies publiques.
- Le gravillon de silex.
- Les dallages pierre.

Sont tolérés en accompagnement de toiture principale :

- Pour les toitures à pente : le bac acier laqué couleur ardoise, le cuivre ; les essentages d'ardoises non losangés, la tuile béton plate (aspect ardoisé interdit).

Le zinc ne peut être autorisé qu'en couverture des annexes ou des volumes de liaison. Il sera patiné et vieilli.

Enfin, il est rappelé que la réfection à l'identique de la toiture est autorisée, nonobstant les dispositions ci-dessus (aspect, format et teinte du matériau strictement similaires à celui utilisé initialement).

Up2.4.8. Vérandas et verrières

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profilés de toitures et de mur correspondant.

Pour la couverture, on admet une toiture en matériau fumé ou transparent. Le polycarbonate blanc opale est exclu dès lors que la véranda ou la verrière est visible de l'espace public.

Up2.4.9. Devantures commerciales

Les percements doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné et suivre l'axe des percements des étages supérieurs.

Lorsqu'un commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter l'architecture de chacun des bâtiments, des parties pleines maçonnées doivent être créées entre chaque immeuble (conservation des jambages).

Up2.4.10. Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Les éléments des dispositifs de production d'énergies renouvelables (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique. Ils sont interdits en façade.

Les châssis des capteurs solaires sont regroupés et de teinte sombre et mate avec un traitement antireflet, disposés dans le plan de toiture, de même couleur que les matériaux porteurs, et avec une structure sombre et mate également.

Up2.4.11. Citernes

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

Up2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de construction et de circulation, en particulier en cœur d'îlot, doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

Ils doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La continuité avec les espaces libres des terrains voisins le cas échéant.
- La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

Up2.6. Clôtures

Up2.6.1. Généralités

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge.

Sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques.

Up2.6.2. Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue, si elles existent, sont constituées :

- De murs maçonnés, en moellons apparents, briques ou enduits de couleur beige à ocre léger, bauge avec couverture en tuiles plates ou chaperon épais peu saillant en pierre, béton clair, briques ou ardoises ;

- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant pas 1 mètre, surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple

Up2.6.3. Clôtures sur limite séparative

Les types de clôtures admis sur limite séparative sont :

- Les mêmes qu'à l'alinéa précédent.
- Haie vive constituée d'arbustes d'essence locale (confer « Guide des Plantations »), éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Up2.7. Stationnement

Up2.7.1. Stationnement des véhicules motorisés

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En outre, pour certaines catégories de construction, des obligations chiffrées sont imposées en matière d'aires de stationnement. Pour les catégories non réglementées, il appartiendra au pétitionnaire de déterminer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Habitation	Logement	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, mesuré pour chaque unité de logement
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée jusqu'à 150 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de surface de plancher
	Restauration	Aucune place exigée jusqu'à 150 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de surface de plancher

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales
	Commerce de gros	-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aucune place exigée jusqu'à 150 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher au-delà des 150 premiers mètres carrés de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
	Cinéma	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salles d'art et de spectacles	-
	Équipements sportifs	-
	Autres équipements recevant du public	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	-
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	-

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des ratios précédents aux surfaces existantes avant travaux. Par exemple, en cas de transformation d'un logement de 120 m² en bureau, il ne sera nécessaire que de réaliser un total de 2 places = 4 places (nouvelle destination : 4 x 30 m² bureau) – 2 places (ancienne destination 2 x 60 m² logement).

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux

trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot, respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres.
- Acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Up2.7.2. Stationnement des deux-roues

Pour les bâtiments d'habitation collective comprenant au moins 3 logements, ainsi que les bâtiments recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Up3.Équipement et réseaux

Up3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Up3.1.1. Caractéristiques des accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

Up3.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie : leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

Up3.2. Desserte par les réseaux

Up3.2.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

Up3.2.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Up3.2.3. Assainissement pluvial

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
 - En moins d'un jour pour un événement décennal.
 - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Up3.2.4. Collecte des déchets

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

Up3.2.5. Electricité et téléphone

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

Up3.2.6. Accès internet

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques.

Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

Zone Uh

Uh1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Uh1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La zone Uh est une zone à dominante d'habitat, associé à des fonctions d'activités et d'équipements. Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage. La surface de vente est limitée à 200 m ² ; pour les locaux existants, les surfaces de vente supérieures à 200 m ² pourront faire l'objet d'une extension jusqu'à 20%.
	Restauration	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
	Commerce de gros	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage. La surface de vente est limitée à 200 m ² ; pour les locaux existants, les surfaces de vente supérieures à 200 m ² pourront faire l'objet d'une extension jusqu'à 20%.

Destination	Sous-destination	
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Cinéma	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
	Équipements sportifs	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
	Autres équipements recevant du public	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).

Les nuisances au voisinage spécifiées ci-dessus englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc. ...

Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau précédent pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édification d'annexes.


Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.


Uh1.2. Mixité sociale

Toute opération de constructions à usage d'habitation ayant pour effet de créer 10 logements ou plus doit comporter au moins 25% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Uh1.3. Prise en compte des risques

 *Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines », « Article 5 – Risque lié aux inondations » et « Article 6 – Risque industriel » des dispositions générales.*

Uh1.4. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

 *Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.*

Uh2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 3 des dispositions générales et l'annexe 3 du présent règlement.

Uh2.1. Implantation des constructions

Uh2.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

Dispositions générales :

La règle générale est le retrait des constructions de 3 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique.

Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (emmarchements, rampes, auvents...) et les locaux pour la collecte des déchets sont admis dans la marge de recul.

Les groupes de plus de deux garages ne doivent pas être construits à l'alignement.

Les parties de construction surplombant la voie publique peuvent être autorisées, à condition :

- D'être situées à une hauteur supérieure à 3 m.
- De surplomber un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 m.
- Que la profondeur en saillie n'excède pas 1,2 m.

Respect des alignements bâtis imposés par le document graphique « implantation et gabarit des constructions » :

En présence d'un alignement bâti repéré sur le document graphique « implantation et gabarit des constructions », la construction doit être implantée à l'alignement des maisons voisines.

Une implantation de la construction en recul peut être admise, à condition de marquer le front bâti par une clôture maçonnée, par une clôture de type mur-bahut, ou par un bâtiment d'au moins 40 m² de surface de plancher.

En cas de reconstruction complète d'un îlot délimité par une rue étroite, il est possible de reconstituer un nouveau front bâti en recul de l'ancien.

Respect des ordonnancements bâtis imposés par le document graphique « implantation et gabarit des constructions » :

En présence d'un ordonnancement bâti repéré sur le document graphique « implantation et gabarit des constructions », la construction doit être implantée sur l'alignement.

Sur un même ensemble foncier, d'autres constructions peuvent être autorisées en arrière dès lors que la règle d'implantation précédente est respectée par l'un des bâtiments.

En cas de reconstruction complète d'un îlot délimité par une rue étroite, il est possible de reconstituer un nouvel ordonnancement en recul.

Cas des petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics :

Les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en recul.

Uh2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle générale est l'implantation des constructions :

- Soit sur la limite séparative, dans les cas suivants :
 - Soit la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable, elle-même édifiée en limite séparative.
 - Soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.
 - Soit sa hauteur à l'égout de toit n'excède pas 3,5 m et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 m.
- Soit en retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives constituant la limite de la zone agricole, les constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m.

Respect des alignements bâtis imposés par le document graphique « implantation et gabarit des constructions » :

En présence d'un alignement bâti repéré sur le document graphique « implantation et gabarit des constructions », les constructions doivent être implantées :

- Soit sur la limite séparative, dans les cas suivants :
 - Soit la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable, elle-même édifiée en limite séparative.
 - Soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.
 - Soit sa hauteur à l'égout de toit n'excède pas 3,5 m et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 m.
- Soit en retrait de 3 mètres au moins par rapport aux limites séparatives.

Respect des ordonnancements bâtis imposés par le document graphique « implantation et gabarit des constructions » :

En présence d'un ordonnancement bâti repéré sur le document graphique « implantation et gabarit des constructions », les constructions ou parties de constructions implantées sur le front bâti doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives joignant l'alignement.

Pour les constructions en arrière de terrain :

- Implantation en retrait de 3 mètres au moins par rapport à la limite séparative.
- Une implantation sur la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - Soit la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable, elle-même édifiée en limite séparative.
 - Soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.
 - Soit sa hauteur à l'égout de toit n'excède pas 3,5 m et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 m.

Cas des petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics :

Les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

Uh2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux boisements et aux mares

Par rapport aux haies bocagères et aux espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol devront observer un recul minimal de 10m.

Par rapport aux mares identifiées sur les documents graphiques :

- Les constructions devront observer un recul minimal de 10m par rapport aux mares.

Uh2.2. Gabarit des constructions

Uh2.2.1. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est déterminée par multiplication entre

- La surface du terrain.
- Le pourcentage donné sur le document graphique « implantation et gabarit des constructions.

Voir annexe 5 « Mode d'emploi du document graphique implantation et gabarit des constructions ».

Un dépassement de la règle d'emprise au sol peut être autorisé dans les cas suivants :

- Pour l'agrandissement des logements existants : majoration de 20% (l'application du dépassement ne pouvant conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20% à la surface de plancher existante).
- Pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive : majoration de 30%.
- Pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation :

majoration égale au pourcentage de logements locatifs sociaux au sein de l'opération, sans excéder 50%.

- Pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires définis à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation : majoration égale au pourcentage de logements intermédiaires au sein de l'opération, sans excéder 30%.

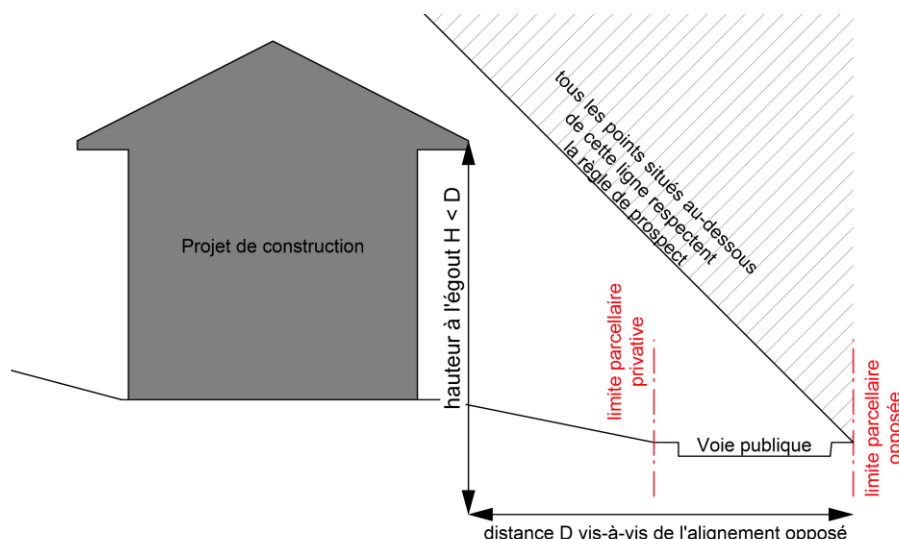
Uh2.2.2. Hauteur

La hauteur des constructions est déterminée sur le document graphique « implantation et gabarit des constructions » :

Précision de la règle graphique « Hauteur $\leq R+2+C$ et 12m » figurant sur le plan « implantation et gabarit des constructions ») :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder $R+2+C$ (un seul niveau de combles) et 12 mètres.

La hauteur à l'égout de toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé.



Précision de la règle graphique « Hauteur $\leq R+1+C$ et 10m » figurant sur le plan « implantation et gabarit des constructions ») :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder $R+1+C$ (un seul niveau de combles) et 10 mètres.

Uh2.3. Volumétrie des constructions

Uh2.3.1. Insertion dans l'environnement

Les constructions neuves doivent présenter un aspect « relationnel » direct avec les immeubles environnants.

Les éléments de raccordement avec les édifices voisins tiennent compte de la modénature des égouts de toiture, de l'altitude des étages (continuité des bandeaux de façade ; altitude des ouvertures...).

Uh2.3.2. Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Sur les terrains plats et en règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (exemple : utilisation des demi-niveaux) l'altimétrie du plancher bas du rez-de-chaussée doit être comprise entre 0,20 mètre et 0,60 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel pris à l'axe de la construction.

Uh2.3.3. Forme des toitures

La règle générale est le toit à deux pentes. Les pentes de toitures doivent avoir une inclinaison compatible avec le matériau de couverture retenu et être :

- Comprise entre 40 et 45° pour les corps de bâtiments principaux
- Supérieure ou égale à 15° pour les abris et annexes de jardins et annexes d'habitation.

Les toitures monopentes, de pente supérieure à 20°, sont autorisées sur les extensions et annexes.

Les formes de toitures contemporaines, les toitures-terrasses et toitures assimilées sont acceptées pour les projets présentant une architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le site.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les pergolas et les carports, sous réserve de s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale et de ne pas dépasser 4m de hauteur.

Uh2.3.4. Ouvertures et complications de toiture

L'éclairage des combles peut être assuré dans le cas de toiture classique à deux pentes par des ouvrages en lucarnes et des châssis de toit, mais il est préférable d'envisager l'ouverture d'une fenêtre dans le mur pignon.

La disposition des lucarnes doit être composée avec les autres ouvertures des étages inférieurs.

L'éclairage des combles peut être assuré par des verrières contenues dans le plan des versants type « châssis de toit ».

La démolition des lucarnes et souches de cheminées anciennes est interdite.

Uh2.4. Aspect des constructions

Uh2.4.1. Aspect général

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les finitions de façades autorisées sont décrites aux articles Uh2.4.2 (pan de bois / bois), Uh2.4.3 (pierre / brique), Uh2.4.4 (enduit) et Uh2.4.5 (autres matériaux) suivants :

Uh2.4.2. Façades à pan de bois / façades bois

Les ossatures à pan de bois sont :

- Soit laissées apparentes, de ton bois ou peintes avec un remplissage de brique, bauge (ou torchis).
- Soit recouvertes d'un essentage de bois et d'ardoise ou d'un bardage bois posé à clin (horizontal).

Lors des restaurations, l'intégrité des matériaux d'origine doit être respectée.

L'utilisation du bois en revêtement de façade des constructions neuves est autorisée (essentes, clins ou panneaux contemporains). Il peut être laissé brut, lasuré ou peint (tons brun normand, pastel lavande, bleu-gris, vert-de-gris...).

Uh2.4.3. Façades de pierre ou de brique

Le choix du matériau :

- Appareillage de pierres locales ou de briques rouges de pays non flammées.
- Le choix est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations et de l'environnement construit immédiat pour les constructions neuves.
- A noter que la brique peut être employée seule ou en association avec d'autres matériaux : silex, bauge, grès, calcaire.

Les maçonneries de pierre ou de brique destinées à rester apparentes ne pourront pas être enduites ou masquées si elles sont en bon état de conservation.

Uh2.4.4. Façades enduites

La gamme des couleurs autorisée pour les enduits correspond aux tonalités traditionnelles : de la terre argileuse à la bauge. Des tons plus soutenus peuvent également être employés en référence à la brique de pays (rouge, rouge rosé).

L'emploi de tons blancs, proches du blanc, gris ou noirs est interdit (mais le gris clair est autorisé).

La finition sera lissée ou grattée.

Pour la restauration des bâtiments anciens, on utilisera :

- Des enduits à base de plâtre et sable pour les bâtiments du XIXème siècle ;
- Des enduits à base de chaux et sable pour les autres bâtiments.

Uh2.4.5. Autres matériaux de façade

L'utilisation et la mise en œuvre d'autres matériaux tels que le béton architectonique (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois peint et le métal sont autorisées, si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Uh2.4.6. Eléments d'ornementation

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, souches de cheminées, céramiques peintes, briques vernissées, ferronneries, grilles, vitraux, décors, appareillages de briques ou de pierres) doivent sauf impossibilité technique avérée, être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Uh2.4.7. Ouvertures en façade / menuiseries

La couleur des menuiseries (neuves ou anciennes) sera choisie en harmonie avec les couleurs des matériaux en façade.

Les menuiseries peuvent être en bois naturel ou peintes de couleur mate ou satinée (vert, brun, rouge « sang de bœuf », etc.), de couleur neutre (beige, gris clair, blanc cassé) ou en blanc.

De plus, pour les constructions neuves :

- Les menuiseries en PVC sont autorisées à condition qu'elles aient sensiblement la même largeur que des menuiseries en bois.
- Les volets à battants en PVC sont interdits, mais les persiennes sont tolérées.

Uh2.4.8. Aspect des toitures

Les matériaux de toiture autorisés sont :

- L'ardoise à 20u/m² (la pose en losange des ardoises est interdite).
- La tuile plate de teinte brun vieilli à rouge vieilli à 20u/m².
- Le chaume.
- Le zinc patiné vieilli, uniquement en accompagnement de la toiture principale réalisée avec un des matériaux précédents.

Dans le cas des toitures contemporaines, des toitures-terrasses et toitures assimilées prévues à l'article « Uh2.3.3. Forme des toitures », sont également autorisés :

- Les toitures végétalisées.
- Le bitume armé autoprotégé cuivre ou alu bronze, sous réserve d'être posé à une hauteur minimale de 10m ou pour les parties de bâtiment non visibles depuis les voies publiques.
- Le gravillon de silex.
- Les dallages pierre.
- Le zinc patiné vieilli, uniquement en accompagnement de la toiture principale réalisée avec un des matériaux précédents.

Sont également tolérés pour les constructions annexes :

- Le bac acier laqué couleur ardoise, le zinc, le cuivre ; les essentages d'ardoises non losangés, la tuile béton plate.
- Le shingle pour les abris de jardin.

Enfin, il est rappelé que la réfection à l'identique de la toiture est autorisée, nonobstant les dispositions ci-dessus (aspect, format et teinte du matériau strictement similaires à celui utilisé initialement).

Uh2.4.9. Constructions de type vérandas, verrières, pergolas, carports, etc.

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profilés de toitures et de mur correspondant.

Pour la couverture, on admet une toiture en matériau fumé ou transparent. Le polycarbonate blanc opale est exclu dès lors que la véranda ou la verrière est visible de l'espace public.

Uh2.4.10. Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture, avec pose à fleur. Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).

Les unités extérieures des pompes à chaleur aérothermiques devront être placées de manière à être le moins visibles possible depuis le domaine public. Le pétitionnaire devra

prévoir des dispositifs permettant d'en abaisser le niveau sonore (écran antibruit, systèmes absorbants).

Uh2.4.11. Citernes

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

Uh2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Uh2.5.1. Généralités

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (« Guide des plantations »).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La continuité avec les espaces libres des terrains voisins le cas échéant.
- La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent est interdit.

Des haies bocagères devront être plantées sur les limites avec la zone agricole.

Uh2.5.2. Surface de pleine terre

Le document graphique « implantation et gabarit des constructions » fixe la proportion minimale du terrain à conserver en « pleine terre ».

Cette surface doit être végétalisée et plantée d'arbres de haute tige. Elle peut comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

Hors des surfaces à conserver obligatoirement en « pleine terre », il est fortement recommandé de limiter l'emploi de matériaux perméables aux surfaces couvertes des bâtiments et aux voiries / surfaces de stationnement devant supporter des contraintes importantes (trafic élevé, passage de poids lourds, etc.). On privilégiera l'emploi de matériaux perméables (par exemple : gravillons, dalles engazonnées, mélange terre-pierre pour les allées de desserte et les emplacements de stationnement / dalles sans joint ou sur plot pour les terrasses).

Uh2.5.3. Parcs de stationnement

Les parcs de stationnement de plus de 10 places à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

Uh2.6. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Cette hauteur ne s'applique pas aux porches, piliers et constructions à l'ancienne tels que murs en bauge. En outre, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics le nécessitant (par exemple, dispositif anti-intrusion).

Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures doivent être constituées :

- De maçonnerie enduite ;
- De murs-bahuts bas maçonnés d'une hauteur n'excédant pas 1 mètre, surmontés d'un dispositif à claire-voie vertical, horizontal ou à motif architectural de conception simple ;
- De bois (mais les panneaux de bois pleins sont interdits) ;
- D'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale (confer « Guide des Plantations »), éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage. Les plaques de bétons sont autorisées en soubassement (hauteur maximale 25cm, voire 50cm en cas de nécessité liée à un dénivelé entre des terrains de hauteur différente).

Sont toujours interdits :

- Les clôtures et portails en PVC.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois (hors soubassement).
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques. Seule la pose de lattes d'occultation peut être admise en doublage des grillages.

Uh2.7. Stationnement

Uh2.7.1. Stationnement des véhicules motorisés

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En outre, pour certaines catégories de construction, des obligations chiffrées sont imposées en matière d'aires de stationnement. Pour les catégories non réglementées, il appartiendra au pétitionnaire de déterminer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Habitation	Logement	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, mesuré pour chaque unité de logement
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
	Commerce de gros	-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
	Cinéma	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salles d'art et de spectacles	-
	Équipements sportifs	-
	Autres équipements recevant du public	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-
	Entrepôt	-
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	-

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des ratios précédents aux surfaces existantes avant travaux. Par exemple, en cas de transformation d'un logement de 120 m² en bureau, il ne sera nécessaire que de réaliser un total de 2 places = 4 places (nouvelle destination : 4 x 30 m² bureau) – 2 places (ancienne destination 2 x 60 m² logement).

Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot, respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres.
- Acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

Uh2.7.2. Stationnement des deux-roues

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Uh3.Équipement et réseaux

Uh3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Uh3.1.1. Caractéristiques des accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

En cas de division foncière d'un terrain de plus de 1 200 m², l'accès aux nouvelles parcelles devra se faire par un accès commun, de manière à ne pas multiplier les sorties.

Uh3.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie : leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

Uh3.2. Desserte par les réseaux

Uh3.2.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

Uh3.2.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPAN (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

Uh3.2.3. Assainissement pluvial

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.

- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :

- En moins d'un jour pour un événement décennal.
- En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Uh3.2.4. Collecte des déchets

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

Uh3.2.5. Electricité et téléphone

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

Uh3.2.6. Accès internet

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques.

Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

Zones Ue, Ues, Uai et Uac

Ue/Ues/Uai/Uac1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Ue/Ues/Uai/Uac1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La vocation principale de la zone Ue est l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La vocation principale de la zone Ue est l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que d'activités de service.

La vocation principale des zones Uai et Uac est l'accueil d'activités économiques.

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	Ue	Ues	Uai	Uac
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit			
	Exploitation forestière	Interdit			
Habitation	Logement	Autorisé, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés, et qu'ils soient intégrés au bâtiment principal			
	Hébergement	Interdit			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit		Seuls peuvent être autorisés les locaux accessoires destinés à la vente directe des produits fabriqués par l'établissement	Autorisé
	Restauration	Autorisé		Autorisé	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit		Autorisé	Autorisé

Destination	Sous-destination	Ue	Ues	Uai	Uac
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Autorisé	Interdit	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé		Interdit	Autorisé
	Cinéma	Interdit		Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé			
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé			
	Équipements sportifs	Autorisé			
	Autres équipements recevant du public	Autorisé			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit		Autorisé	Interdit
	Entrepôt	Interdit		Autorisé	Interdit
	Bureau	Autorisé		Autorisé	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé		Interdit	Interdit

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).


Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau précédent pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édification d'annexes.

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :


- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

Ue/Ues/Uai/Uac1.2. Prise en compte des risques

 *Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines », « Article 5 – Risque lié aux inondations » et « Article 6 – Risque industriel » des dispositions générales.*

Ue/Ues/Uai/Uac1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

 *Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.*

Ue/Ues/Uai/Uac2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

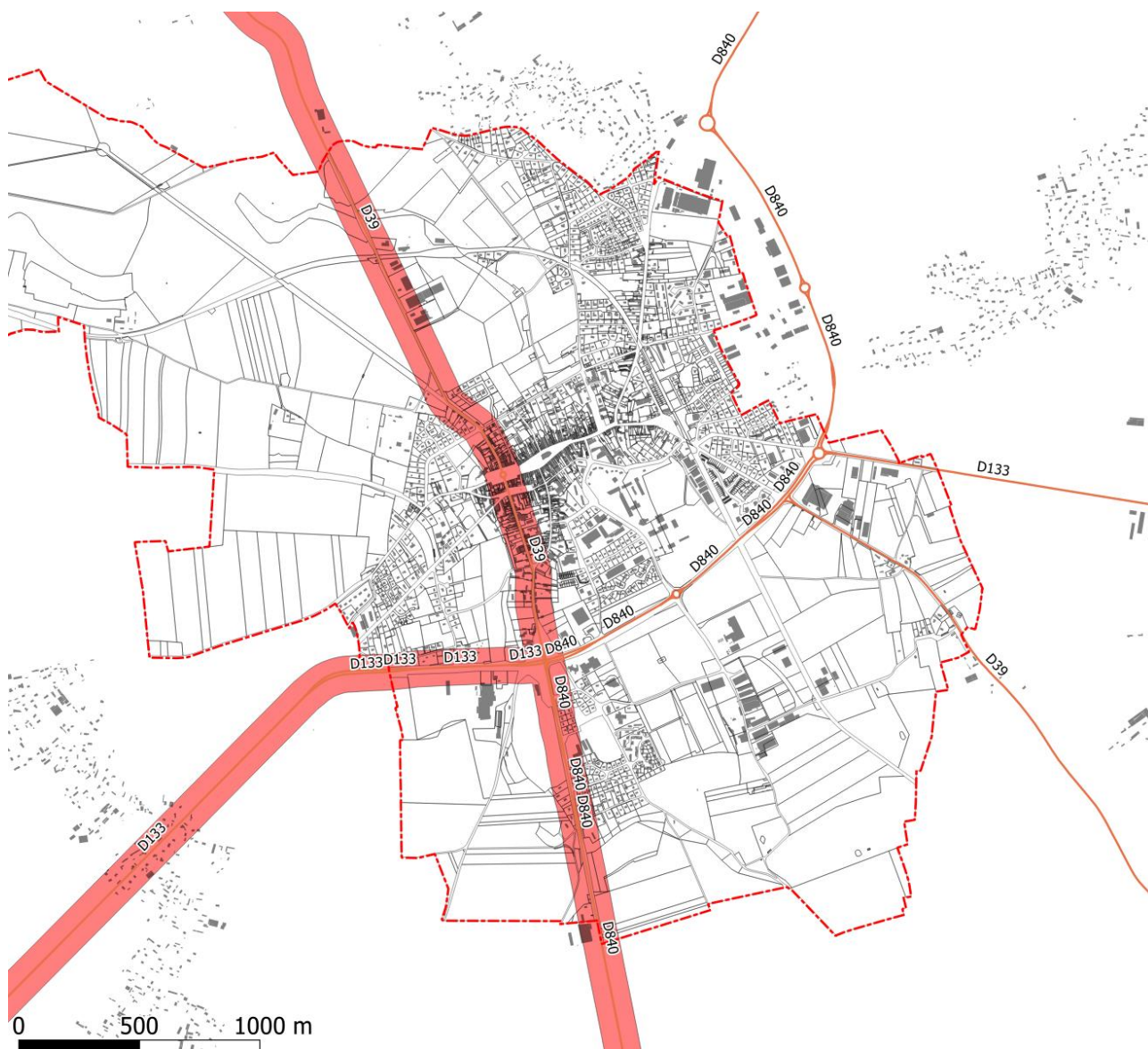
Ue/Ues/Uai/Uac2.1. Implantation des constructions

Ue/Ues/Uai/Uac2.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 15 m de l'alignement des routes D133, D39 et D840 (hors portions classées « route à grande circulation »).
- 75 m de l'axe des routes D133, D39 et D840, en dehors des espaces urbanisés, sur les portions classées « route à grande circulation » par décret préfectoral.
- 10 m au moins de l'alignement des routes départementales.
- 3 m au moins de l'alignement des autres voies.



Routes à grande circulation prévues au décret n°2010-578 du 31 mai 2010

Les reculs de 3 m, 10 m et 15 m précédents ne sont pas applicables aux postes de distribution de carburant, aux postes de garde, aux dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, ainsi qu'aux locaux pour la collecte des déchets.

L'interdiction de construire à moins de 75 m de l'axe des routes à grande circulation ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux réseaux d'intérêt public.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Respect des alignements bâtis imposés par le document graphique « implantation et gabarit des constructions » :

En présence d'un alignement bâti repéré sur le document graphique « implantation et gabarit des constructions », la construction doit être implantée à l'alignement.

Sur un même ensemble foncier, d'autres constructions peuvent être autorisées en arrière dès lors que la règle d'implantation précédente est respectée par l'un des bâtiments.

Cas des petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics :

Les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en recul.

Ue/Ues/Uai/Uac2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur la limite séparative, si toutes les dispositions sont prises conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande pour assurer la protection contre l'incendie.

L'implantation des constructions relevant des destinations « commerce et activités de service » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » est interdite sur les limites séparatives avec la zone Uh.

- Soit en observant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à :
 - 3 m dans le cas des constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »
 - La hauteur du bâtiment dans les autres cas, avec un minimum de 7 m.

Cas des petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics :

Les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

Ue/Ues/Uai/Uac2.2. Gabarit des constructions

Ue/Ues/Uai/Uac2.2.1. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est déterminée par multiplication entre

- La surface du terrain.
- Le pourcentage donné sur le document graphique « implantation et gabarit des constructions.

Voir annexe 5 « Mode d'emploi du document graphique implantation et gabarit des constructions ».

Ue/Ues/Uai/Uac2.2.2. Hauteur

La hauteur des constructions est déterminée sur le document graphique « implantation et gabarit des constructions » :

Précision de la règle graphique « Hauteur \leq 14m » figurant sur le plan « implantation et gabarit des constructions ») :

La hauteur totale ne doit pas excéder 14 mètres.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination (antennes, pylônes, silos...) ne sont pas soumises à cette règle.

Ue/Ues/Uai/Uac2.3. Volumétrie des constructions

Ue/Ues/Uai/Uac2.3.1. Pour les logements autorisés

Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions de l'article « Uh2.3. Volumétrie des constructions » leur sont applicables.

Ue/Ues/Uai/Uac2.3.2. Pour les autres constructions

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble. Les volumes des constructions doivent être simples.

Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libres de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble.

Les toitures dont l'inclinaison sur l'horizontale est inférieure à 10° sont dissimulées par un acrotère horizontal. Les éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Les pentes supérieures à 10° sont autorisées à condition qu'elles constituent des éléments d'animation architecturale.

Ue/Ues/Uai/Uac2.4. Aspect des constructions

Ue/Ues/Uai/Uac2.4.1. Pour les logements autorisés

Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions de l'article « Uh2.4. Aspect des constructions » leur sont applicables.

Ue/Ues/Uai/Uac2.4.2. Pour les autres constructions

Les matériaux des façades autorisés sont :

- Le bardage métallique.
- L'aluminium.
- Le zinc
- Le béton architectonique.
- Le verre et les matériaux verriers.
- Le bois et les matériaux contemporains (type panneaux composites)

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.

L'emploi de matériaux de couverture d'aspect réfléchissant est proscrit, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires).

Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone.

Les postes électriques HTA/BT privés doivent être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils sont intégrés ou accolés au bâtiment.

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux.

Ue/Ues/Uai/Uac2.4.3. Les couleurs

La polychromie sera limitée à deux teintes au maximum (dégradé accepté) ; seuls les éléments de l'animation architecturale pouvant introduire une troisième couleur.

Toutefois, certains éléments stratégiques des constructions tels que les éléments servant de repères et d'identification des sociétés pourront être proposés selon les gammes de couleurs propres à la communication de l'entreprise, à condition de concerner un nombre d'éléments et de surfaces très limité.

Ue/Ues/Uai/Uac2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Ue/Ues/Uai/Uac2.5.1. Généralités

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (« Guide des plantations »).

D'une manière générale :

- La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux existants et l'insertion dans les perspectives paysagères (avec la création de masques végétaux pour intégrer les bâtiments).
- Les projets doivent traiter avec soin la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments.

En limite des zones d'activités Uac et Uai (avec une zone d'habitat ou le plateau agricole), il est demandé un renforcement de la protection végétale (à minima sur une bande de 3 m au moins comptés depuis la limite séparative) : densité des plantations, associations de hautes tiges (un tiers des plantations) et de strates arbustives et de haies, panachage d'essences à feuilles caduques et d'un tiers de persistants.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

Ue/Ues/Uai/Uac2.5.2. Surface de pleine terre

Le document graphique « implantation et gabarit des constructions » fixe la proportion minimale du terrain à conserver en « pleine terre ».

Cette surface doit être traitée en espace paysager et plantée d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives.

En particulier, elle doit représenter au moins :

- 40% de l'emprise des marges de recul imposées sur l'alignement.
- 30% de l'emprise des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

Hors des surfaces à conserver obligatoirement en « pleine terre », il est fortement recommandé de limiter l'emploi de matériaux perméables aux surfaces couvertes des bâtiments et aux voiries / surfaces de stationnement devant supporter des contraintes importantes (trafic élevé, passage de poids lourds, etc.). On privilégiera l'emploi de matériaux perméables (par exemple : gravillons, dalles engazonnées, mélange terre-pierre pour les allées de desserte et les emplacements de stationnement / dalles sans joint ou sur plot pour les terrasses).

Ue/Ues/Uai/Uac2.5.3. Parcs de stationnement

Les aires de stationnement :

- Peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées.
- Doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 20 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate-bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.

En cas d'extension des constructions existantes, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

Ue/Ues/Uai/Uac2.5.4. Murets techniques

Une paroi technique sera installée à l'entrée des nouveaux terrains aménagés ; elle intégrera :

- De manière encastrée, les dispositifs de comptage et les équipements indispensables (coffrets, boîtes aux lettres...).
- Des informations sérigraphiées d'identification de la parcelle (numéro du lot ou de voirie) et de l'activité exercée sur la parcelle (logo de l'entreprise).

Ue/Ues/Uai/Uac2.5.5. Revêtement des sols extérieurs

Les sols des voiries et emplacements de stationnement doivent être de teinte sombre et les cheminements piétonniers de teinte claire.

Ue/Ues/Uai/Uac2.6. Clôtures

Les clôtures, si elles existent, sont simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Sauf impératifs de sécurité avérés, les clôtures liées aux constructions relevant des destinations « commerce et activités de service » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sont constituées d'un grillage à maille soudée de couleur sombre, obligatoirement doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures du type plaques / poteaux béton bruts sont interdites.

Ue/Ues/Uai/Uac2.7. Stationnement

Ue/Ues/Uai/Uac2.7.1. Stationnement des véhicules motorisés

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En outre, pour certaines catégories de construction, des obligations chiffrées sont imposées en matière d'aires de stationnement. Pour les catégories non réglementées, il appartiendra

au pétitionnaire de déterminer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Habitation	Logement	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
	Commerce de gros	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
	Cinéma	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salles d'art et de spectacles	-
	Équipements sportifs	-
	Autres équipements recevant du public	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Destination	Sous-destination	Exigences chiffrées minimales
	Centre de congrès et d'exposition	-

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des ratios précédents aux surfaces existantes avant travaux. Par exemple, en cas de transformation d'un logement de 120 m² en bureau, il ne sera nécessaire que de réaliser un total de 2 places = 4 places (nouvelle destination : 4 x 30 m² bureau) – 2 places (ancienne destination 2 x 60 m² logement).

Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.

Ue/Ues/Uai/Uac2.7.2. Stationnement des deux-roues

Une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins 1 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Ue/Ues/Uai/Uac3. Équipement et réseaux

Ue/Ues/Uai/Uac3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Ue/Ues/Uai/Uac3.1.1. Caractéristiques des accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé vers la RD 840, la RD 133 et la RD 39 (sauf parcelles AH58 et AH68 donnant sur la portion de la RD39 dite avenue de la Libération).

La largeur des accès à chaque parcelle est limitée au strict nécessaire pour assurer l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre et sans engendrer de gêne pour la sécurité publique.

Ue/Ues/Uai/Uac3.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Ue/Ues/Uai/Uac3.2. Desserte par les réseaux

Ue/Ues/Uai/Uac3.2.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels pour les logements autorisés.

Ue/Ues/Uai/Uac3.2.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié et au respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPAN (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

Les eaux de lavage, des aires de lavage de véhicule et de matériel industriel, doivent être évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

Ue/Ues/Uai/Uac3.2.3. Assainissement pluvial

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).

- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
 - En moins d'un jour pour un événement décennal.
 - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aires de lavage des véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales.

Ue/Ues/Uai/Uac3.2.4. Collecte des déchets

Sur les parcelles privées, les aires de dépôts pour la collecte sélective des ordures seront intégrées à l'architecture des constructions ou seront protégées visuellement par un encadrement végétal.

Ue/Ues/Uai/Uac3.2.5. Electricité et téléphone

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

Ue/Ues/Uai/Uac3.2.6. Accès internet

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques.

Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

Zone A

A1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

A1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La zone A strict est une zone protégée, où seuls peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve :
 - De justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ;
 - D'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée ;
- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex. : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).
- Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme : l'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination vers des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.) ou vers le logement ;
- Les extensions de moins de 20% et les annexes de moins de 40 m² de surface de plancher des habitations existantes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En particulier :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté.
- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol liés aux travaux hydrauliques de régulation des ruissellements d'eaux pluviales.

Sont également autorisées dans le secteur Aac, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les extensions de moins de 20% et les annexes de moins de 40 m² de surface de plancher des constructions existantes.
- La transformation des constructions existantes en logements, y compris leur extension de moins de 20% et les annexes de moins de 40 m² de surface de plancher.

Le secteur Ap est un secteur agricole à forte valeur paysagère, où seuls peuvent être autorisés :

- Les extensions et annexes des constructions agricoles ;
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.) ;
- Les extensions de moins de 20% et les annexes de moins de 40 m² de surface de plancher des habitations existantes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.


En particulier :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté.
- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol liés aux travaux hydrauliques de régulation des ruissellements d'eaux pluviales.


D'une manière générale, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

A1.2. Prise en compte des risques

 Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines », « Article 5 – Risque lié aux inondations » et « Article 6 – Risque industriel » des dispositions générales.

A1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

 Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.

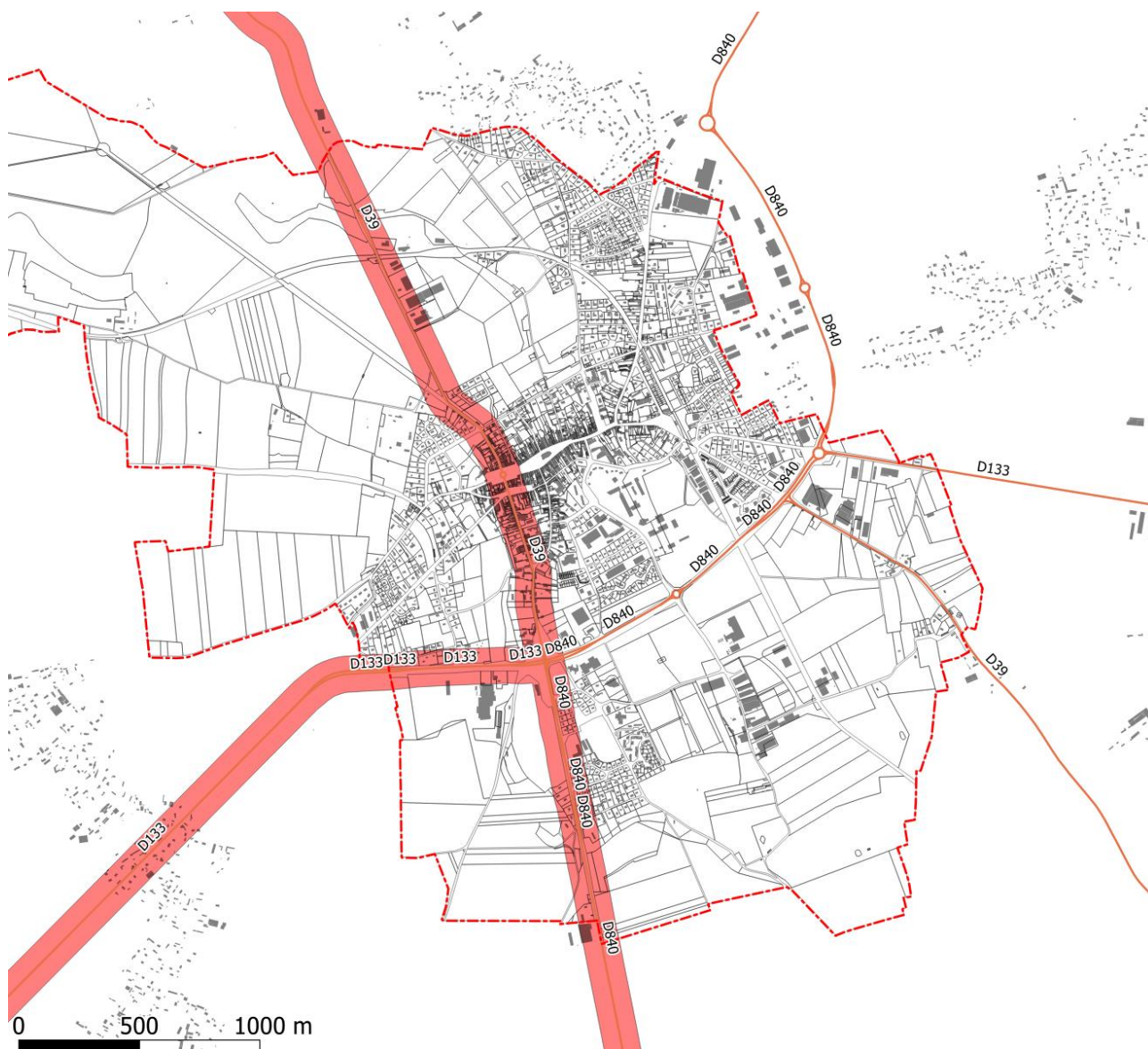
A2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A2.1. Implantation des constructions

A2.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 25 m au moins de l'alignement des routes départementales (hors portions classées « route à grande circulation »).
- 75 m de l'axe des routes D133, D39 et D840 sur les portions classées « route à grande circulation » par décret préfectoral.
- 10 m au moins de l'alignement des autres voies.



Routes à grande circulation prévues au décret n°2010-578 du 31 mai 2010

L'interdiction de construire à moins de 75 m de l'axe des routes à grande circulation ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Aux réseaux d'intérêt public.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Cas des petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics :

Les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en recul.

A2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Hors application de dispositions plus contraignantes liées au règlement sanitaire départemental ou à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres.

Une implantation en limite séparative est tolérée pour les constructions autorisées dans les cas suivants :

- Soit la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifée en limite séparative.
- Soit sont édifés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.
- Soit la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et la longueur édifée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 m.

Cas des petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics :

Les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

A2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux boisements et aux mares

Par rapport aux haies bocagères et aux espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol à destination de logement devront observer un recul minimal de 10m.

Par rapport aux mares identifiées sur les documents graphiques :

- Les constructions devront observer un recul minimal de 10m par rapport aux mares.

A2.1.4. Implantation des annexes des habitations existantes

Les annexes des bâtiments d'habitation seront implantées à une distance maximale de 30m de ceux-ci.

A2.2. Gabarit des constructions

A2.2.1. Emprise au sol

Il n'est fixé aucune prescription d'emprise au sol pour les constructions à implanter dans la zone.

A2.2.2. Hauteur

La hauteur des constructions est déterminée sur le document graphique « implantation et gabarit des constructions » :

Précision de la règle graphique « Hauteur bâti agricole \leq 14m et autres \leq 10m » figurant sur le plan « implantation et gabarit des constructions ») :

La hauteur totale des constructions agricoles ne peut excéder 14 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des activités agricoles dont la hauteur est imposée par destination (silos, ...).

La hauteur totale des autres constructions (logements ...) ne doit pas excéder R+C (un seul niveau de combles) et 10 m.

Règle complémentaire pour les extensions et les annexes des habitations existantes :

La hauteur des extensions des habitations devra être inférieure ou égale au bâtiment agrandi.

La hauteur des annexes des habitations ne devra pas excéder un rez-de-chaussée plus comble, ni 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

A2.3. Volumétrie et aspect des constructions

A2.3.1. Pour les constructions agricoles

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives.

Matériaux et couleurs :

- Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) ou pastiche (chaumière, chalet...) est interdite.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings

destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique...) ainsi que celle en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.
- En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci sera d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels de la zone.

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la route (ou de la rue).

A2.3.2. Pour les autres constructions (logements ...)

Les dispositions des articles « Uh2.3. Volumétrie des constructions » et « Uh2.4. Aspect des constructions » leur sont applicables.

A2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (« Guide des plantations »).

S'ils ne sont pas intégrés à l'aménagement (par confortation, remise en état, conservation), les talus, noues, fossés, mares, vergers, arbres isolés, haies existants devront faire l'objet d'un remplacement ou de dispositifs compensatoires assurant la permanence de leurs usages sur le site (brise-vent, écran visuel ou phonique, frein à l'érosion des sols et au ruissellement des eaux pluviales, évacuation / infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, etc.). Les coupes et abattages d'arbres protégés au titre de l'article L151-23, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, sont interdits.

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, abords des constructions implantées à l'écart de l'aire d'exploitation) doivent être traitées en espaces paysagers et plantés : complément aux plantations existantes, reconstitution ou création de haies bocagères, alignements d'arbres de hautes-tiges, fossés, talus et noues enherbés...

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

Lorsque des bâtiments agricoles ou installations nécessaires à l'exploitation agricole sont proches de la zone Uh, il est demandé un renforcement de la protection végétale : (à minima sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite séparative) : densité des plantations, associations de hautes tiges (un tiers des plantations) et de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

A2.5. Clôtures

La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 m.

Les clôtures autorisées sont :

- Clôtures herbagères (barbelés, lisses de bois ...).
- Haie vive constituée d'arbustes d'essence locale (confer « Guide des Plantations »), éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, le grillage utilisé doit être à maille large en partie basse ou maintenir un espace libre entre le bas du grillage et la surface du sol, sans lame de sous-bassement.

Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastiques est interdit.

Les éléments préfabriqués en ciment et en bois sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être imposées dans un souci d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes (prolongement ou reconstitution de murs en bauge, en pierre...) ainsi que pour des raisons de sécurité.

A2.6. Stationnement

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera déterminé en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

A3. Équipement et réseaux

A3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

A3.1.1. Caractéristiques des accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé vers la RD 840, la RD 133 et la RD 39.

A3.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

A3.2. Desserte par les réseaux

A3.2.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

A3.2.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPAN (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

A3.2.3. Assainissement pluvial

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

■ Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :

- En moins d'un jour pour un événement décennal.
- En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A3.2.4. Collecte des déchets

Les constructions autorisées devront disposer d'un lieu adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur le terrain.

A3.2.5. Electricité et téléphone

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

Zone N

N1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

N1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La zone N est une zone protégée, où seuls peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les extensions de moins de 20% et les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol des habitations existantes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les abris pour animaux, à condition d'être liés à une exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En particulier :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté.
- Les aménagements, installations, affouillements ou exhaussements de sol liés aux travaux hydrauliques de régulation des ruissellements d'eaux pluviales.

Sont également autorisés dans le secteur Np, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement et le paysage :

- Les constructions, installations et aménagements liés à la mise en valeur du Vieux Château.

Sont également autorisés dans le secteur Nl, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement et le paysage :

- Les aménagements liés au développement du domaine du château du Champ de Bataille.
- Les travaux d'entretien ou de transformation du parcours de golf.

Sont également autorisés dans le secteur Nc, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement et le paysage :

- Les constructions, installations et aménagements liés au développement du domaine du château du Champ de Bataille.

Sont également autorisés dans le secteur Ng, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement et le paysage :

- Les constructions, installations et aménagements liés au fonctionnement du golf (club-house, locaux de stockage, atelier pour l'entretien du matériel, etc...).


Sont également autorisés dans le secteur Nv, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement et le paysage :

- Les travaux d'entretien et de mise en valeur de la voie verte : réalisation de cheminements piétonniers et cyclables, pose d'objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune ...


Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux travaux autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

N1.2. Prise en compte des risques

 *Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines », « Article 5 – Risque lié aux inondations » et « Article 6 – Risque industriel » des dispositions générales.*

N1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

 *Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.*

N2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N2.1. Implantation des constructions

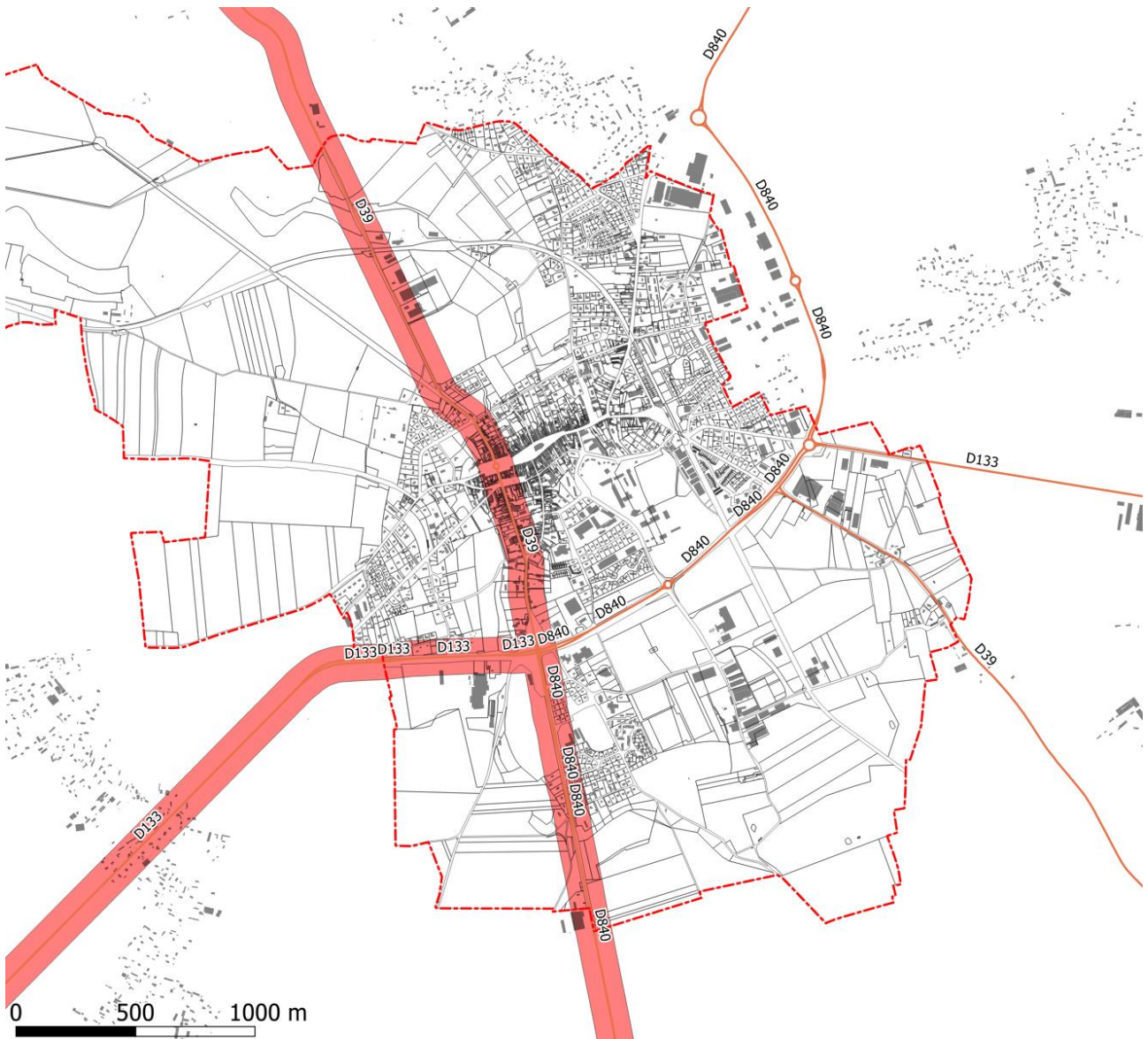
N2.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique

Sauf dans le secteur Np, les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 25 m au moins de l'alignement des routes départementales (hors portions classées « route à grande circulation »).
- 75 m de l'axe des routes D133 et D39 sur les portions classées « route à grande circulation » par décret préfectoral.
- 10 m au moins de l'alignement des autres voies.

L'interdiction de construire à moins de 75 m de l'axe des routes à grande circulation ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Aux réseaux d'intérêt public.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.



Routes à grande circulation prévues au décret n°2010-578 du 31 mai 2010

Cas des petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics :

Les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en recul.

N2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dans les secteurs Nc et Np, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Sauf dans les secteurs Nc et Np, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres.

Cas des petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics :

Les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

N2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux boisements et aux mares

Par rapport aux haies bocagères et aux espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol à destination de logement doivent observer un recul minimal de 10m.

Par rapport aux mares identifiées sur les documents graphiques :

- Les constructions devront observer un recul minimal de 10m par rapport aux mares.

N2.1.4. Implantation des annexes des habitations existantes

Sauf dans les secteurs Nc, Ng et Np, les annexes des bâtiments d'habitation seront implantées à une distance maximale de 30m de ceux-ci.

N2.2. Gabarit des constructions

N2.2.1. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est déterminée par multiplication entre

- La surface du terrain.
- Le pourcentage donné sur le document graphique « implantation et gabarit des constructions.

Voir annexe 5 « Mode d'emploi du document graphique implantation et gabarit des constructions ».

N2.2.2. Hauteur

La hauteur des constructions est déterminée sur le document graphique « implantation et gabarit des constructions » :

Précision de la règle graphique « Hauteur ≤ 10m » figurant sur le plan « implantation et gabarit des constructions ») :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+C (un seul niveau de combles) et 10 m.

Précision de la règle graphique « Hauteur ≤ R+1+C et 10m » figurant sur le plan « implantation et gabarit des constructions ») :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+1+C (un seul niveau de combles) et 10 mètres.

Précision de la règle graphique « Hauteur \leq R+2+C et 14m » figurant sur le plan « implantation et gabarit des constructions » :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+2+C (un seul niveau de combles) et 14 mètres au faîtage.

Règle complémentaire pour les extensions et les annexes des habitations existantes dans les secteurs N strict et N ℓ :

La hauteur des extensions des habitations devra être inférieure ou égale au bâtiment agrandi.

La hauteur des annexes des habitations ne devra pas excéder un rez-de-chaussée plus comble, ni 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

N2.3. Volumétrie et aspect des constructions

N2.3.1. Pour le secteur Nc

La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

N2.3.1. Pour le secteur Np

Les dispositions des articles « Up2.3. Volumétrie des constructions » et « Up2.4. Aspect des constructions » sont applicables.

N2.3.1. Pour les logements

Sauf dans les secteurs Nc et Np, les dispositions des articles « Uh2.3. Volumétrie des constructions » et « Uh2.4. Aspect des constructions » sont applicables.

N2.3.2. Pour les autres constructions

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux et couleurs :

- Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) ou pastiche (chaumière, chalet...) est interdite.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons des constructions ou les clôtures. Les abris pour animaux doivent conserver un caractère démontable et sont de préférence en bois.
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique...) ainsi que celle en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.
- En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci sera d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels de la zone.

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la route (ou de la rue).

N2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (« Guide des plantations »).

Dans le secteur Nl, les éventuels travaux de transformation du parcours de golf devront préserver les fonctionnalités écologiques, notamment liées aux espaces boisés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sont traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés (sauf dans les secteurs Nc et Np).

Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

La protection des noues, fossés, mares, talus, haies, plantations existantes doit être assurée au maximum ; Les coupes et abattages d'arbres protégés au titre de l'article L151-23, sans compensation par la plantation d'arbres à développement équivalent, sont interdits.

N2.5. Clôtures

La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 m.

Les clôtures autorisées sont :

- Clôtures herbagères (barbelés, lisses de bois ...).
- Haie vive constituée d'arbustes d'essence locale (confer « Guide des Plantations »), éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, le grillage utilisé doit être à maille large en partie basse ou maintenir un espace libre entre le bas du grillage et la surface du sol, sans lame de sous-bassement.

Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastiques est interdit.

Sont également autorisées dans les secteurs Nc et Np :

- Murs maçonnés, en moellons apparents, briques ou enduits de couleur beige à ocre léger, bauge avec couverture en tuiles plates ou chaperon épais peu saillant en pierre, béton clair, briques ou ardoises ;
- De murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant pas 60 cm surmontés d'un dispositif à claire-voie de type piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple.

Les éléments préfabriqués en ciment et en bois sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être imposées dans un souci d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes (prolongement ou reconstitution de murs en bauge, en pierre...) ainsi que pour des raisons de sécurité.

N2.6. Stationnement

D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera déterminé en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

N3. Équipement et réseaux

N3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

N3.1.1. Caractéristiques des accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé par une servitude de passage sur des fonds voisins.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé vers la RD 840, la RD 133 et la RD 39.

N3.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

N3.2. Desserte par les réseaux

N3.2.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction ou ensemble foncier doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

N3.2.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation, compte tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif (le raccordement est à la charge du propriétaire). Le réseau interne est de type séparatif.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes au règlement de service du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

N3.2.3. Assainissement pluvial

La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.

- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
 - En moins d'un jour pour un événement décennal.
 - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

Ces ouvrages sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

N3.2.4. Collecte des déchets

Les constructions autorisées devront disposer d'un lieu adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur le terrain.

N3.2.5. Electricité et téléphone

Les réseaux électriques et téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

Zone 1AUh

1AUh1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1AUh1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

En application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone.

La zone 1AUh a une vocation principale d'habitat, ce qui n'exclut pas un accueil de fonctions diversifiées, à l'exclusion de celles qui seraient non compatibles avec la proximité des zones résidentielles.

Cette opération d'aménagement d'ensemble et tous les travaux ultérieurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage. La surface de vente est limitée à 200 m ² .
	Restauration	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
	Commerce de gros	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage

Destination	Sous-destination	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage. La surface de vente est limitée à 200 m².
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Cinéma	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
	Équipements sportifs	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
	Autres équipements recevant du public	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).

Les nuisances au voisinage spécifiées ci-dessus englobent les notions de bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc. ...


Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.


1AUh1.2. Mixité sociale

Toute opération de constructions à usage d'habitation ayant pour effet de créer 10 logements ou plus doit comporter au moins 20% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

1AUh1.3. Prise en compte des risques

 *Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines », « Article 5 – Risque lié aux inondations » et « Article 6 – Risque industriel » des dispositions générales.*

1AUh1.4. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

 *Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.*

1AUh2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il sera fait application des dispositions de l'article « Uh2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

1AUh3. Équipement et réseaux

Il sera fait application des dispositions de l'article « Uh3. Équipement et réseaux ».

Zone 1AUac

1AUac1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1AUac1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

En application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur l'intégralité du secteur ou sur des ensembles de terrains « homogènes » (dans ce cas, chaque opération doit laisser la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent).

La zone 1AUac a une vocation principale d'activités commerciales, ce qui n'exclut pas un accueil de fonctions diversifiées, à l'exclusion de celles qui seraient non compatibles avec cette vocation principale.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble et tous les travaux ultérieurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés, et qu'ils soient intégrés au bâtiment principal
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé

Destination	Sous-destination	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).


Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau précédent pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édification d'annexes.

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :


- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- L'ouverture de carrière.

- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

1AUac1.2. Prise en compte des risques

 *Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines », « Article 5 – Risque lié aux inondations » et « Article 6 – Risque industriel » des dispositions générales.*

1AUac1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

 *Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.*

1AUac2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
--

Il sera fait application des dispositions de l'article « Uac2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

1AUac3. Équipement et réseaux

Il sera fait application des dispositions de l'article « Uac3. Équipement et réseaux ».

Zone 1AUai

1AUai1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1AUai1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

En application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur l'intégralité du secteur ou sur des ensembles de terrains « homogènes » (dans ce cas, chaque opération doit laisser la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent).

La zone 1AUai a une vocation principale d'activités industrielles.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble et tous les travaux ultérieurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés, et qu'ils soient intégrés au bâtiment principal
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Seuls peuvent être autorisés les locaux accessoires destinés à la vente directe des produits fabriqués par l'établissement
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé

Destination	Sous-destination	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).


Les constructions existantes relevant des destinations interdites par le tableau précédent pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édification d'annexes.

Enfin, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :


- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- L'ouverture de carrière.

- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

1AUai1.2. Prise en compte des risques

 *Il sera fait application des dispositions des articles « Article 4 – Risque lié aux cavités souterraines », « Article 5 – Risque lié aux inondations » et « Article 6 – Risque industriel » des dispositions générales.*

1AUai1.3. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

 *Il sera fait application des dispositions des articles « Article 2 – Protection et mise en valeur du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme » et « Article 3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » des dispositions générales.*

1AUai2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
--

Il sera fait application des dispositions de l'article « Uai2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

1AUai3. Équipement et réseaux

Il sera fait application des dispositions de l'article « Uai3. Équipement et réseaux ».

Annexe 1 : liste des emplacements réservés

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles	Surface
1	Elargissement de la rue des Bruyères	Commune	Partie de AB1	260 m ²
2	Elargissement de la rue des Bruyères	Commune	Parties de AB29 et AB81	115 m ²
3	Elargissement de la rue de Vitot	Commune	Parties de AC3 et AC195	445 m ²
4	Elargissement de la rue Tour de Ville Nord	Commune	D328, D329, D365, parties de D135, D356, D358, D359 et D360	1 825 m ²
5	Elargissement de la route de Pont-de-l'Arche	Commune	AM504, parties de AM108, AM339, AM356, AM357, AM358, AM447, AM505, et AM507	1 450 m ²
6	Réaménagement de la rue du Ressault	Commune	Parties de ZC110 et ZC112	2 890 m ²
7	Elargissement de la rue Alexandre Duval	Commune	Parties de ZC15, ZC16 et ZC130	1 005 m ²
8	Elargissement de la rue Jean de la Fontaine et de la rue du Petit Ressault	Commune	Parties de AN98 et AN99	1 140 m ²
9	Supprimé			
10	Elargissement de la rue de la Porte de Pierre	Commune	Parties de AW136 et AW137	230 m ²
11	Elargissement de la rue du Bosc Fichet	Commune	Partie de AH108	120 m ²
12	Extension de la rue de Vitot jusqu'à la zone 1AUh	Commune	AC149 et partie de AC157	180 m ²
13	Requalification en voie publique de la rue Edouard Mérite	Commune	AN167 et partie de AN200	600 m ²
14	Liaison piétonne	Commune	Partie de AH114	230 m ²
15	Ouvrage de lutte contre les inondations	Communauté de communes du Pays du Neubourg	Parties de ZD46 et ZD2	6 650 m ²

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles	Surface
16	Liaison piétonne	Commune	AE25	565 m ²
17	Sécurisation du carrefour rue des Bruyères / rue Saint-Nicolas	Commune	Partie de AB28	80 m ²

Annexe 2 : guide des plantations

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Noyer commun	Aulne glutineux ou vergne
Noyer noir	Bouleau commun Châtaignier
Noyer hybride	Chêne pédonculé
Orme résista	Chêne rouvre ou sessile
Osier de vannier	Érable champêtre
Pin sylvestre	Érable sycomore
Poirier sauvage	Frêne commun
Saule blanc	Hêtre
Sorbier des oiseleurs	Marronnier
Tremble	Merisier
Tilleul à petites feuilles	
Alisier terminal	

Les espèces d'arbres à proscrire sont les suivantes :

Thuya	Bambou
Troëgne	

Les haies peuvent être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

Caduques :

Aubépine
Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun
Cornouiller sanguin
Érable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantane
Viorne obier

Persistants :

Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla darwinii
Eleagnus ebbingeii
Houx du Portugal
Laurier
Mahonia
Hedera helix (lierre)
Sambucus Nigra (sureau)

Annexe 3 : constructions remarquables identifiées par le PLU

Prescriptions destinées à assurer la préservation, la conservation ou la restauration des constructions remarquables

1. Pour tous types d'édifices

- Pas de démolition
- Pas d'utilisation de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (matériaux exclus : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques ...)
- Pas de panneaux solaires ou photovoltaïques
- Pas de sous toiture goudronnée ou non respirante
- Respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux ...)
- Pour les charpentes, respect du matériau initial
- Respect du rythme des ouvertures pour les constructions à usage d'habitation
- Les persiennes et menuiseries d'origine sont conservées ou remplacées en respectant leurs caractéristiques anciennes
- Pour les constructions en brique : ne pas peindre la brique
- Pas d'isolation thermique par l'extérieur

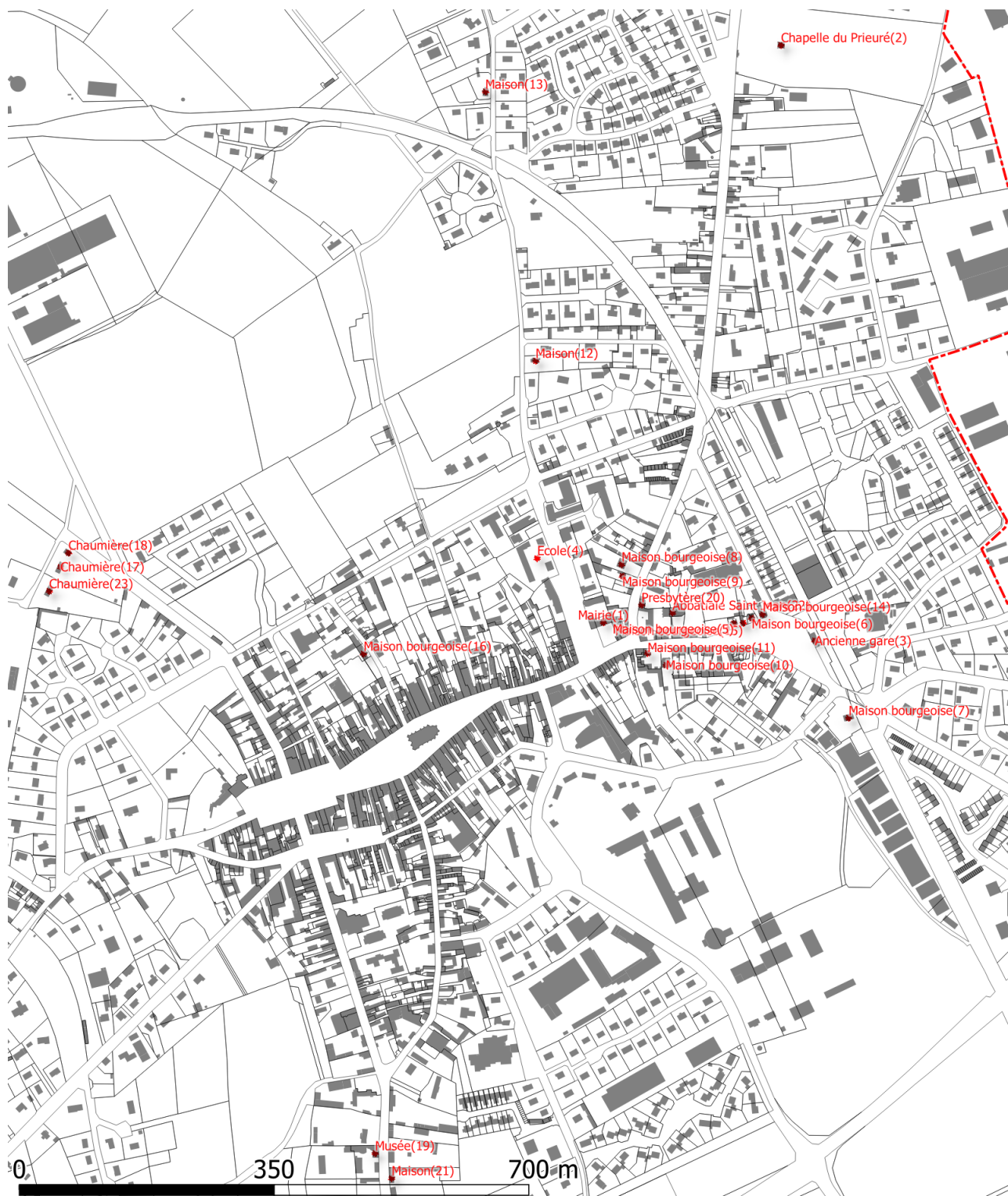
2. Eglises (affectées ou désaffectées)

- Pas de percements de nouvelles ouvertures
- Restauration des voûtes lambrissées quand elles existent
- Pas de châssis de toit
- Pour les églises romanes, préservation des mortiers et enduits anciens (pas de piquetages généraux)
- Revenir, si possible, aux matériaux initiaux de couverture : tuiles en terre cuite petit moule, ardoise, essentage en chêne pour les clochers

3. Châteaux, parcs et jardins

- Pas de divisions parcellaires

Liste des éléments du patrimoine bâti protégés par le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



Localisation des constructions remarquables

Rue de Vitot :



Maison (12)



Maison (13)

Rue Carnot :



Maison bourgeoise (11)



Maison bourgeoise (10)



Maisons bourgeoises (5 à gauche et 15 à droite)



Maison bourgeoise (6)



Ancienne gare (3)



Maison bourgeoise (7)



Abbatiale Saint-Jean (22)



Maison bourgeoise (14)

Rue de la Paix :



Mairie (1)



Ecole (4)

Rue de Verdun :



Maisons bourgeoises (9 à gauche et 8 à droite)



Presbytère (20)

Rue Bioche :



Maison bourgeoise (16)

Chemin de Pérouzette :



Chaumières (18 à gauche et 17 à droite ; 23 non visible)

Avenue de la Libération :



Musée (19)



Maison (21)

Avenue du Doyen Jussiaume :



Chapelle du prieuré (2)

Liste des murs remarquables protégés par le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



Localisation des murs remarquables



Mur en bauge, rue de Verdun (1)



Mur maçonné et portail, place du château (2)



Mur-bahut dégradé (les grilles ont disparu), rue du Dr Couderc (3)



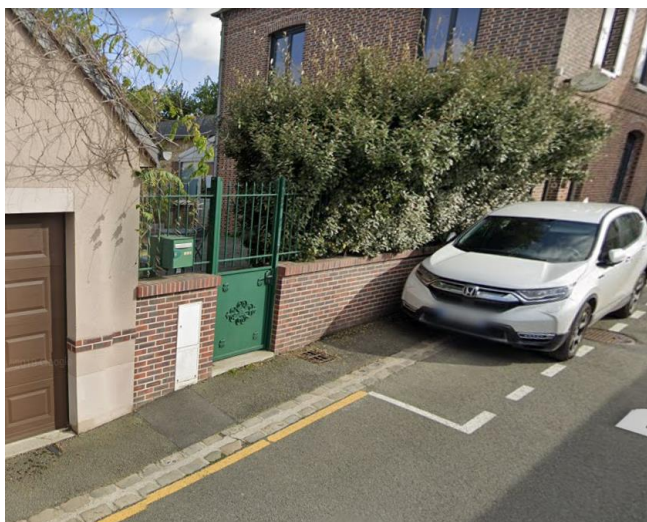
Mur en bauge, rue du Dr Couderc (4)



Mur-bahut maçonné, rue du Champ de Bataille (5)



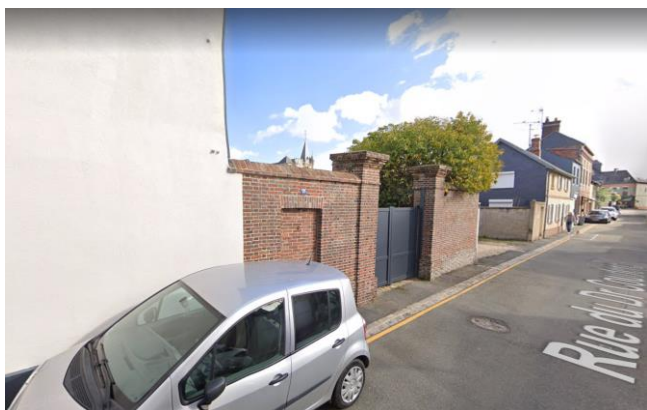
Mur-bahut maçonné, rue du Dr Couderc (6)



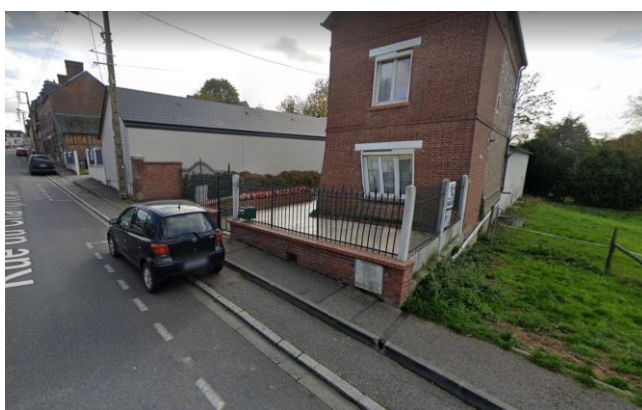
Mur-bahut maçonné, rue du Dr Couderc (7)



Mur-bahut maçonné, rue du Dr Couderc (8)



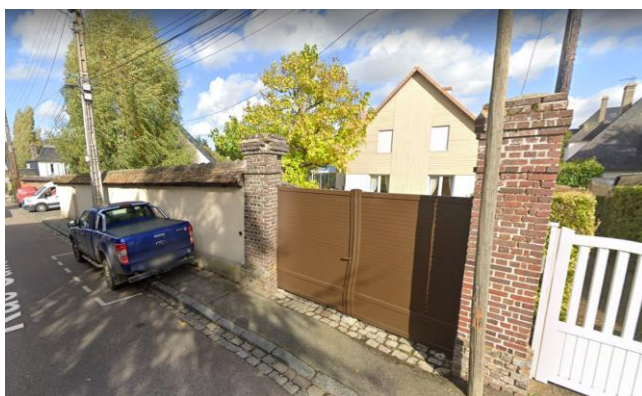
Mur maçonné, rue du Dr Couderc (9)



Mur-bahut maçonné, rue du Champ de Bataille (10)



Mur maçonné, rue Guilbert (11)



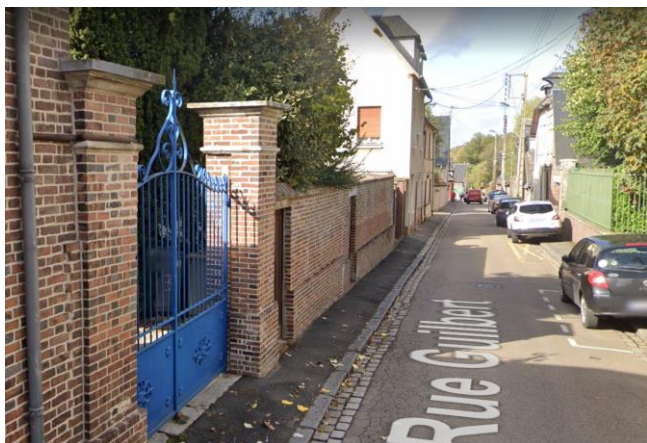
Mur maçonné enduit, rue Guilbert (11)



Mur maçonné enduit, rue Guilbert (12)



Mur-bahut maçonné, rue Guilbert (13)



Mur maçonné, rue Guilbert (14)



Mur-bahut maçonné, rue Guilbert (15)



Mur-bahut maçonné enduit, rue Guilbert (16)



Mur-bahut maçonné, rue de la Paix (17)



Mur en bauge, rue du Tour de ville Nord (18)



Mur en bauge, rue du Tour de ville Nord (19)



Mur maçonné enduit, rue du Tour de ville Nord (20)



Mur maçonné, rue de Brionne (21)



Mur maçonné et portail, rue de Brionne (22)



Mur-bahut maçonné, rue de Brionne (23)



Mur maçonné et portail, rue de Brionne (24)



Mur maçonné, rue de Brionne (25)

Annexe 3 : constructions remarquables identifiées par le PLU



Mur maçonné et portail, rue de Brionne (26)



Mur maçonné enduit, rue de Brionne (27)



Mur-bahut maçonné, rue de Brionne / rue Henri Dunant (28)



Mur maçonné, rue de Brionne (29)



Mur en bauge, rue Henri Dunant (30)



Mur maçonné et portail, rue Henri Dunant (31)



Mur maçonné et portail (doublage peu qualitatif), rue Henri Dunant (32)



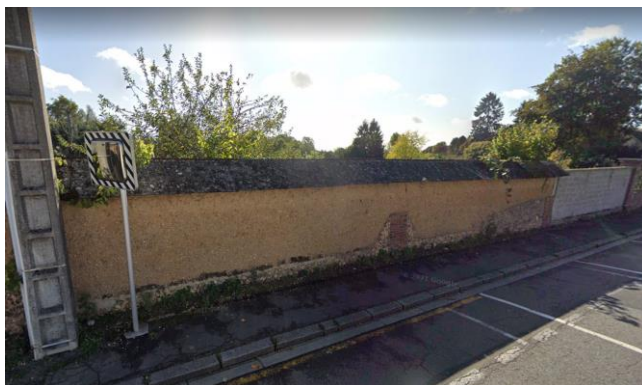
Mur maçonné enduit, rue de Nassandres (33)



Mur-bahut maçonné, route de Beaumont (34)



Mur-bahut maçonné (doublage peu qualitatif), route de Beaumont (36)



Mur en bauge, route de Beaumont (37)



Mur-bahut maçonné, place de la Mare des Fossés (38)



Mur maçonné enduit, rue Désiré Bucaille (39)



Mur maçonné enduit, rue du Marché aux Fruits (40)



Mur-bahut maçonné, rue Carnot (41)



Mur maçonné, rue carnot (42)



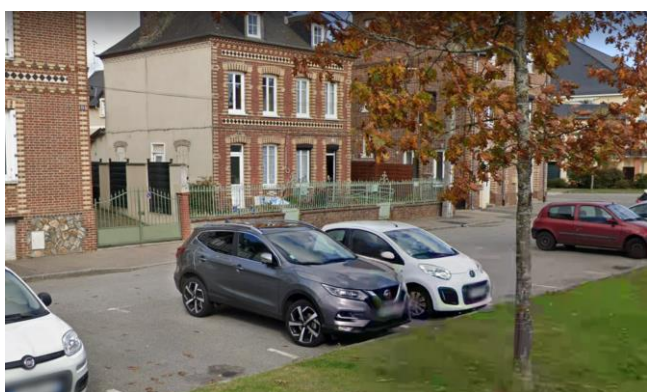
Mur maçonné, rue carnot (43)



Mur maçonné et portail, rue carnot (44)



Mur-bahut maçonné, rue carnot (45)



Mur-bahut maçonné, rue carnot (46)



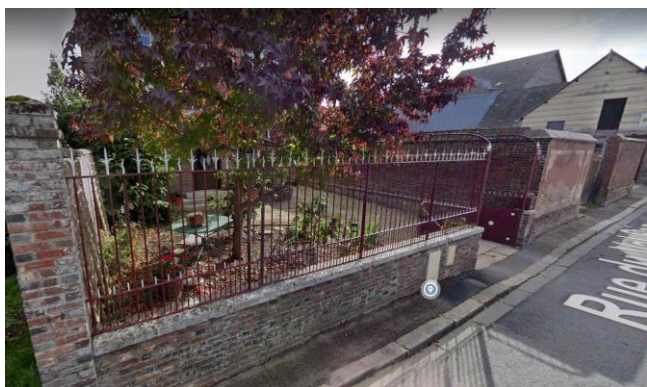
Mur maçonné et portail, rue carnot (47)



Mur-bahut maçonné, rue du Val Séry (48)



Mur-bahut maçonné, rue du Val Séry (49)



Mur-bahut maçonné, rue du Val Séry (50)



Mur maçonné, rue du Val Séry (51)



Mur maçonné et portail, rue du Val Séry (52)



Mur maçonné, rue Octave Bonnel (54)



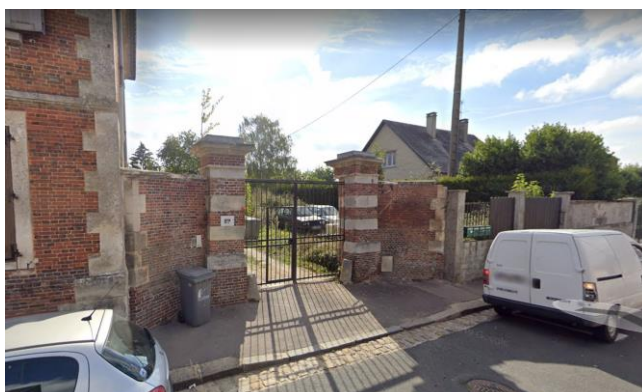
Mur maçonné et portail, rue Octave Bonnel (55)



Mur-bahut maçonné, rue Octave Bonnel (56)



Mur-bahut maçonné (grille peu qualitative), rue Octave Bonnel (58)



Mur maçonné et portail, rue Octave Bonnel (59)



Mur-bahut maçonné, avenue de la libération (60)



Mur maçonné, avenue de la libération (61)



Mur maçonné, avenue de la libération (62)



Mur-bahut maçonné, avenue de la libération (63)



Mur maçonné enduit, avenue de la libération (64)



Mur en bauge, ruelle Blin (65)



Mur maçonné, avenue de la libération (66)



Mur-bahut maçonné, avenue de la libération (67)



Mur maçonné, avenue de la libération (68)



Mur-bahut maçonné, avenue de la libération (69)



Mur maçonné et portail, avenue de la libération (70)



Mur maçonné, avenue de la libération (71)



Mur maçonné, rue de Verdun (72)



Mur-bahut maçonné, rue de Verdun (73)



Mur maçonné enduit, rue de Verdun (74)



Mur-bahut maçonné, rue de Verdun (75)



Mur maçonné, rue de Verdun (76)



Mur maçonné et portail, rue de Verdun (77)



Mur-bahut enduit, avenue du Doyen Jussiaume (78)



Mur-bahut enduit, avenue du Doyen Jussiaume (79)



Mur en bauge, avenue du Doyen Jussiaume (80)



Mur maçonné enduit, avenue du Doyen Jussiaume (81)



Mur en bauge (ciment !), avenue du Doyen Jussiaume (82)



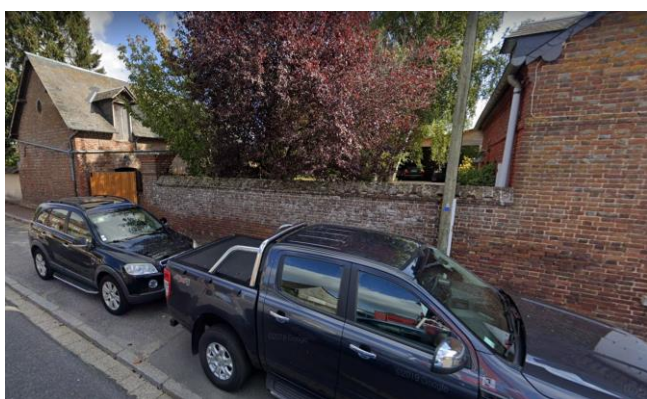
Mur maçonné enduit, avenue du Doyen Jussiaume (83)



Mur maçonné, avenue du Doyen Jussiaume (84)



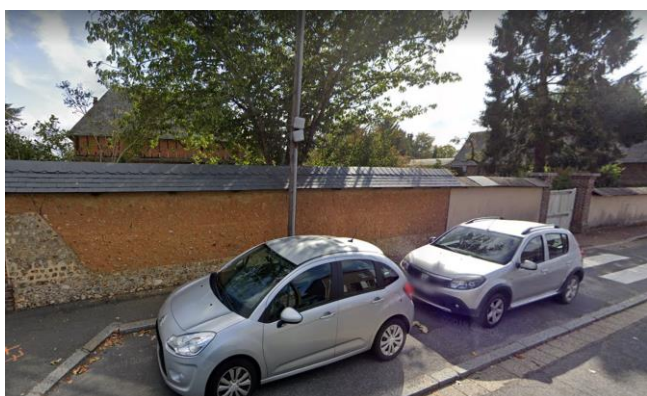
Mur-bahut maçonné, avenue du Doyen Jussiaume (85)



Mur maçonné, avenue du Doyen Jussiaume (86)



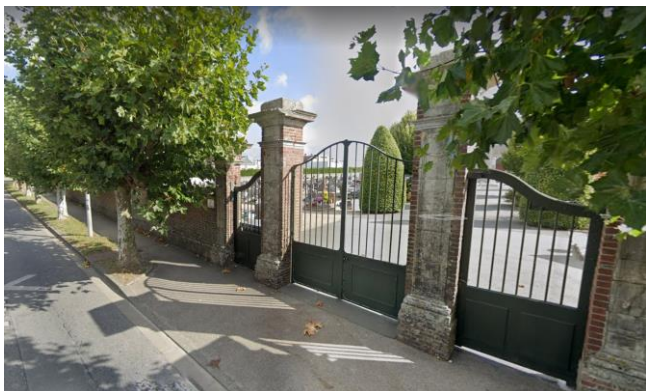
Mur-bahut maçonné, avenue du Doyen Jussiaume (87)



Mur en bauge (ciment !), avenue du Doyen Jussiaume (88)



Mur-bahut maçonné, avenue du Doyen Jussiaume (89)



Mur maçonné, avenue du Doyen Jussiaume (90)



Mur maçonné, rue de Vitot (91)



Mur-bahut maçonné, rue de Vitot (92)



Mur-bahut maçonné, rue de Vitot (93)



Mur en bauge, rue de Vitot (94)



Mur-bahut maçonné, avenue de Lattre de Tassigny (95)



Mur en bauge, avenue de Lattre de Tassigny (96)



Mur en bauge, rue du Champ de Bataille (97)

Annexe 4 : définitions

Définition des termes employés

Les définitions du lexique national d'urbanisme sont en italique :

Abri de jardin

Petite construction destinée au rangement des outils de jardinage, machines et mobilier de jardin, etc., à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures-terrasses.

Affouillement

Déblai ayant pour conséquence la diminution du niveau du terrain par rapport au niveau initial.

Alignement

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc.).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie ou de l'emprise publique considérée.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Alignement de fait

L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait ou à la limite du domaine public.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Appareillage

Disposition apparente des matériaux de construction qui composent une maçonnerie.

Appentis

Bâtiment annexe à un versant de toiture, adossé au bâtiment principal.

Architecture contemporaine

Architecture produite aujourd'hui, qui se différencie de l'architecture traditionnelle par l'utilisation d'une palette de matériaux non limitée (acier, verre, bois, béton, mais aussi matériaux traditionnels) et par une grande liberté dans la disposition des volumes (volume courbe, toiture-terrasse, porte-à-faux, percements de formes et de dimensions libres, etc. ...), rendu possible par la mise en œuvre de techniques constructives et de matériaux modernes (béton, acier, bois, toiture végétalisée, grande portée structurelle, mur rideau, etc. ...).

La notion d'architecture contemporaine de qualité, dont il est fait mention dans ce document, correspond à un ensemble de réponses de qualité à une série de problématiques et de contraintes : organisation fonctionnelle des espaces de vie adaptée aux besoins et aux aspirations des occupants, insertion harmonieuse dans le site et le paysage, adaptation au contexte culturel local, économie d'énergie, utilisation de matériaux recyclables, etc. ...

Par exemple, une réponse uniquement fonctionnelle (réalisation d'un garage de forme parallélépipédique pour garer un véhicule, sans autres formes de recherches) ne peut être considérée comme une architecture contemporaine de qualité. Cette définition sous-tend une réflexion architecturale qui permet d'aboutir au projet, synthèse des différentes contraintes et problématiques évoquées ci-dessus.

Baie

Ouverture dans un mur (porte, fenêtre).

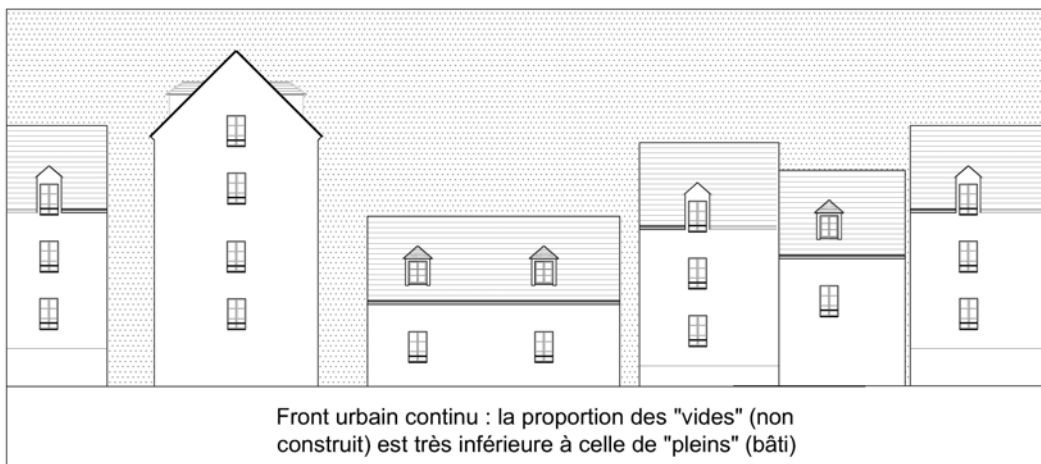
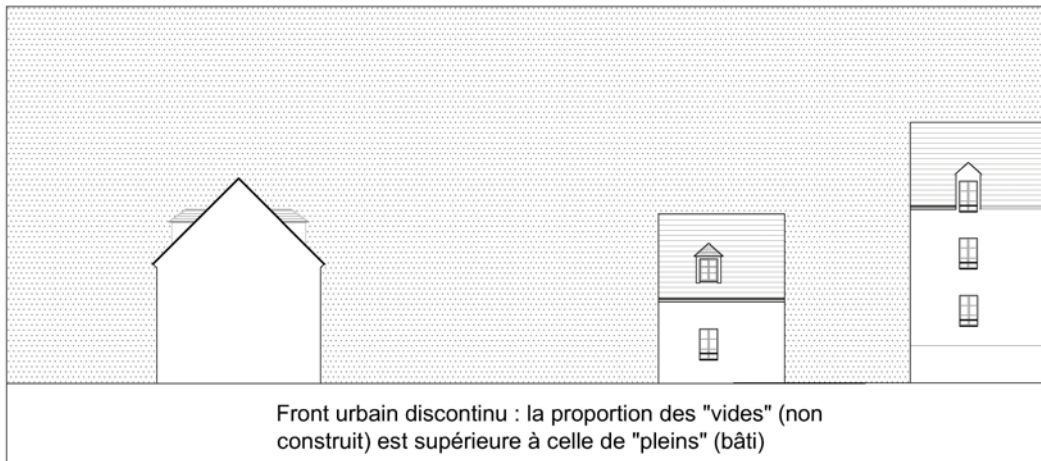
Bandeau

Assise horizontale de pierres ou de briques formant une saillie sur une façade généralement à hauteur des planchers, des appuis et des linteaux.

Bardage

Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie (bardeaux, panneaux ou planches de bois, autres matériaux...).

Bâti continu / discontinu



Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Chaînage

Armature destinée à empêcher l'écartement des murs d'une construction en maçonnerie.

Chaperon

Couronnement d'un mur favorisant l'écoulement des eaux de pluie de part et d'autre, ou d'un seul côté.

Chaux

Liant obtenu par calcination de pierre calcaire.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction à énergie positive

Une construction est réputée à énergie positive lorsqu'elle permet d'atteindre un équilibre entre sa production d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau.

Plus précisément, le bâtiment doit présenter un bilan énergétique (Bilan BEPOS) inférieur au bilan énergétique maximal (Bilan BEPOS max) correspondant au niveau de performance « Énergie 3 » défini par le ministère chargé de la Construction dans le document « référentiel "Énergie-Carbone" pour les bâtiments neufs » publié sur le site internet du ministère chargé de la Construction.

Ce bilan est déterminé par la différence, exprimée en énergie primaire, entre la quantité d'énergie qui n'est ni renouvelable, ni de récupération, consommée par le bâtiment et la quantité d'énergie renouvelable ou de récupération produite et injectée dans le réseau par la construction et ses espaces attenants. Les énergies renouvelables et de récupération sont celles définies aux 1° et 2° de l'article R712-1 du Code de l'énergie. Le bilan énergétique porte sur l'ensemble des usages énergétiques dans la construction.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction faisant preuve d'exemplarité énergétique

Il s'agit d'une construction dont la consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire et de ventilation est inférieure au moins de 20 % à la valeur maximale définie au 1° du I de l'article R111-20 du Code de la construction et de l'habitation.

La Réglementation Thermique 2012 fixe cette valeur maximale à 50 kWh/m²/an avec une modulation selon la localisation géographique, l'altitude, le type d'usage du bâtiment, la surface moyenne des logements et les émissions de gaz à effet de serre pour le bois énergie et les réseaux de chaleur les moins émetteurs de CO₂.

Construction faisant preuve d'exemplarité environnementale

Trois conditions sont requises pour qu'une construction soit considérée comme faisant preuve d'exemplarité environnementale.

- La première tient au seuil maximal d'émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie de la construction. Ce seuil est évalué par le niveau d'émission de

gaz à effet de serre du bâtiment (indicateur Eges) et le niveau d'émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble des produits de construction et des équipements du bâtiment (indicateur Eges PCE). Ces deux indicateurs doivent être inférieurs ou égaux respectivement aux niveaux maximaux Eges max et Eges PCE max du niveau « Carbone 2 » défini dans le document « référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs » publié sur le site internet du ministère chargé de la Construction.

- Deux autres conditions doivent être satisfaites, au choix parmi les trois suivantes :
 - La quantité de déchets valorisés pour la construction, hors déchets de terrassement, est supérieure, en masse, à 40 % de la masse totale des déchets générés.
 - Les produits et matériaux de construction, revêtements de mur ou de sol, peintures et vernis, sont étiquetés A+, au sens de l'arrêté du 19 avril 2011. Les installations de ventilation font l'objet d'un constat visuel par le maître d'ouvrage suivant les recommandations du guide technique validé par le ministère chargé de la Construction et publié sur son site internet.
 - La construction comprend un taux minimal de matériaux biosourcés correspondant au « 1^{er} niveau » du label « bâtiment biosourcé », au sens de l'arrêté du 19 décembre 2012.

Coupe d'arbres ou de haies basses

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre de l'entretien et de la gestion des d'arbres ou des haies basses. Contrairement au défrichage, la coupe ne modifie pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation de boisement.

Défrichage d'arbres ou de haies basses

On entend par défrichage toute opération volontaire ayant pour effet de détruire un boisement (arbres de haut jet ou haie basse) ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences (défrichage direct par abattage ou indirect par coupe abusive).

Egout de toiture

Partie la plus basse de la toiture, évacuant les eaux de pluie.

Encadrement

Partie de la maçonnerie saillante ou peinte qui entoure un percement.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Enseigne

Une enseigne est constituée par une inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

Epis de faîtage

Pièce ornementale métallique placée aux extrémités d'un faîtage de toiture.

Exhaussement

Remblai ayant pour conséquence l'augmentation du niveau du terrain par rapport au niveau initial

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Extension mesurée

Il s'agit d'une extension « subsidiaire par rapport à l'existant ».

Il est d'usage de considérer qu'au-delà de 30% de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire, une extension n'est plus mesurée. Il est également d'usage d'adapter cette règle en fonction des dimensions du bâtiment d'origine. Ainsi, une extension de 50% sera jugée mesurée si la construction est petite (par exemple, moins de 50 m² de surface de plancher), la règle des 30 % sera appliquée si elle est moyenne (par exemple, entre 50 à 150 m² de surface de plancher), et la règle sera durcie s'il s'agit d'une « grande » maison (par exemple, plus de 150 m² de surface de plancher).

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitations légères de loisirs (HLL)

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 CU) : par exemple, les chalets.

Harpage

Disposition en alternance des pierres ou des briques d'une tête de mur, d'un angle ou d'un chaînage de mur.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (cheminées, antennes, mâts, silos ...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Installations classées

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée et codifiée au Code de l'environnement sous les articles L.511-1 et suivants.

Sont soumis aux dispositions du Code de l'environnement et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, l'insalubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du Code de l'environnement, sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus (terrains situés sur la commune ou sur une commune limitrophe). Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Linteau

Elément qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture, reportant sa charge.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Marge de recul / retrait / marge d'isolement

Au sens du présent règlement, il s'agit d'une partie de l'unité foncière ne pouvant recevoir de construction et correspondant à l'intervalle d'un minimum à réserver entre une façade et :

- L'alignement (articles U2.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique)
- La ou les limite(s) séparative(s) (articles U2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

La marge (de recul, d'isolement) ou le retrait se mesurent par projection orthogonale, de tout point de la façade sur l'alignement (ou la limite séparative).

Pour le calcul du retrait (ou de la marge), le plan de référence de la façade correspond à la surface de parement fini de la construction, à l'exclusion de tous les éléments venant en saillie (ou en retrait) de ce mur (tels que balcons, terrasses, oriels, débords de toits...)

Modénature

Ensemble des éléments de décor d'une façade (encadrement de baie, corniche, bandeau...).

Mortier

Mélange constitué de sable et d'un liant (chaux, ciment), servant à lier différents éléments.

Mortier bâtard

Mortier constitué de sable, de ciment et de chaux.

Parement

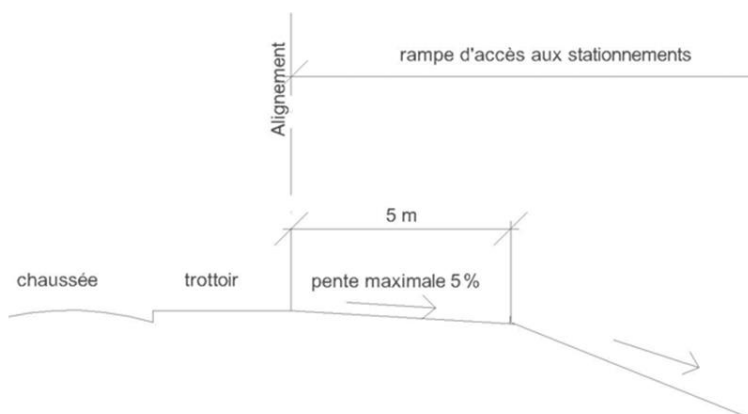
Matériau de construction (brique, bois, pierre, etc.) visible en façade.

Place de stationnement

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - Longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double
 - Largeur : 2,30 mètres.

- En cas de stationnement en épi :
 - Longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie
 - Largeur : 2,50 mètres
- En cas de stationnement longitudinal :
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2,20 mètres.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

Les places de stationnement "handicapés" (PMR) doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Pignon

Façade non surmontée par une pente de toit.

Publicité

Une publicité, à l'exclusion des enseignes et préenseignes, est constituée par une inscription, forme ou image destinée à informer le public ou attirer son attention ; les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités.

Résidences mobiles de loisirs (RML)

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le Code de la route interdit de faire circuler (article R111-41 CU) : par exemple, les mobil-homes.

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs

équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables (article R111-51 CU) : par exemple, les yourtes.

Signal urbain (bâtiment destiné à devenir un)

Il s'agit de bâtiments ayant vocation à structurer l'espace public et à être perçus comme des repères de la ville – par exemple : la mairie, l'ancienne gare, l'hôpital, le cinéma, l'université populaire.

Sas d'entrée

Auvent encadrant une porte d'entrée sur 3 côtés.

Soubassement

Partie inférieure d'un mur, souvent en empiètement de quelques cm sur le nu de la façade.

Surface

Le terme « surface » des constructions fait toujours référence à la « surface de plancher des constructions (SDPC) », c'est-à-dire « *la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- *des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- *des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- *des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- *des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;*
- *des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- *des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- *des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- *d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.* » (article R112-2 du Code de l'urbanisme)

Surface imperméable

Sont considérées comme imperméabilisées toutes les surfaces sur lesquelles la majeure partie de la pluie ruisselle en surface, en opposition aux surfaces dites perméables pour lesquelles la majeure partie de la pluie va s'infiltrer dans le sol :

Surfaces imperméables	Surfaces perméables
Toitures en ardoise, tuile, bac acier, bardeau bitumineux, etc. ...	Toitures-terrasses végétalisées
Allées et stationnements en enrobé, béton, pavés	Allées en gravillon, mélange terre-pierre, enrobé drainant, etc. ...
Piscines	-
Terrasse en béton, carrelage, etc. ...	Terrasse en bois sur plots

Terrain

Il convient de distinguer :

- La parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

- Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Pour le calcul de la hauteur :

Le niveau du terrain considéré et celui qui existe avant tous travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de terrain en pente, le niveau de terrain considéré est donné par une ligne fictive reliant le niveau du trottoir fini au droit du terrain, à un point situé à 15 mètres à l'intérieur de l'unité foncière.

Toiture cintrée

Toiture en forme d'arc de cercle.

Toiture-terrasse

Toiture et / ou terrasse dont la pente est inférieure à 5 % (au-dessus, c'est une toiture inclinée).

Treillis

Quadrillage de fils assemblés en réseau, pour servir de grillage de clôture.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Vantail

Partie mobile d'une menuiserie, d'une porte, d'une grille ...

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

La définition englobe les voies appartenant au domaine public communal, les voies appartenant au domaine privé de la commune (chemins ruraux), ainsi que les voies appartenant à des propriétaires privés dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique.

La notion de voie publique correspond à la chaussée proprement dite, et intègre tous les accessoires : trottoirs, bandes enherbées, fossés, talus, etc.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

Volet à barres

Volet avec des barres horizontales venant renforcer les lames du panneau.

Volet à écharpe

Volet avec renforcement du panneau de manière transversale, complétant les barres horizontales, en forme de « Z ».

Volet persienné

Volet dont la partie pleine est remplacée, en partie ou totalement, par des lames inclinées, fixes ou mobiles.

Destinations et sous-destinations de construction

Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme.

Destination « exploitation agricole et forestière »

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

Sous-destination « exploitation agricole »

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Sous-destination « exploitation forestière »

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (en particulier : maisons forestières et scieries).

Destination « habitation »

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

Sous-destination « logement »

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Sous-destination « hébergement »

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination « commerce et activité de service »

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

Sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Elle recouvre notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure ... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Sous-destination « restauration »

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (par exemple : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

Sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie (il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs – et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa ...

Sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme.
- Les villages résidentiels de tourisme.
- Les villages et maisons familiales de vacances.

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

Sous-destination « cinéma »

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires ...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les

constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Sous-destination « salles d'art et de spectacles »

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles, mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

Sous-destination « équipements sportifs »

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Sous-destination « autres équipements recevant du public »

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Sous-destination « industrie »

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du

secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination inclut les constructions artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Sous-destination « bureau »

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination inclut les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths ...

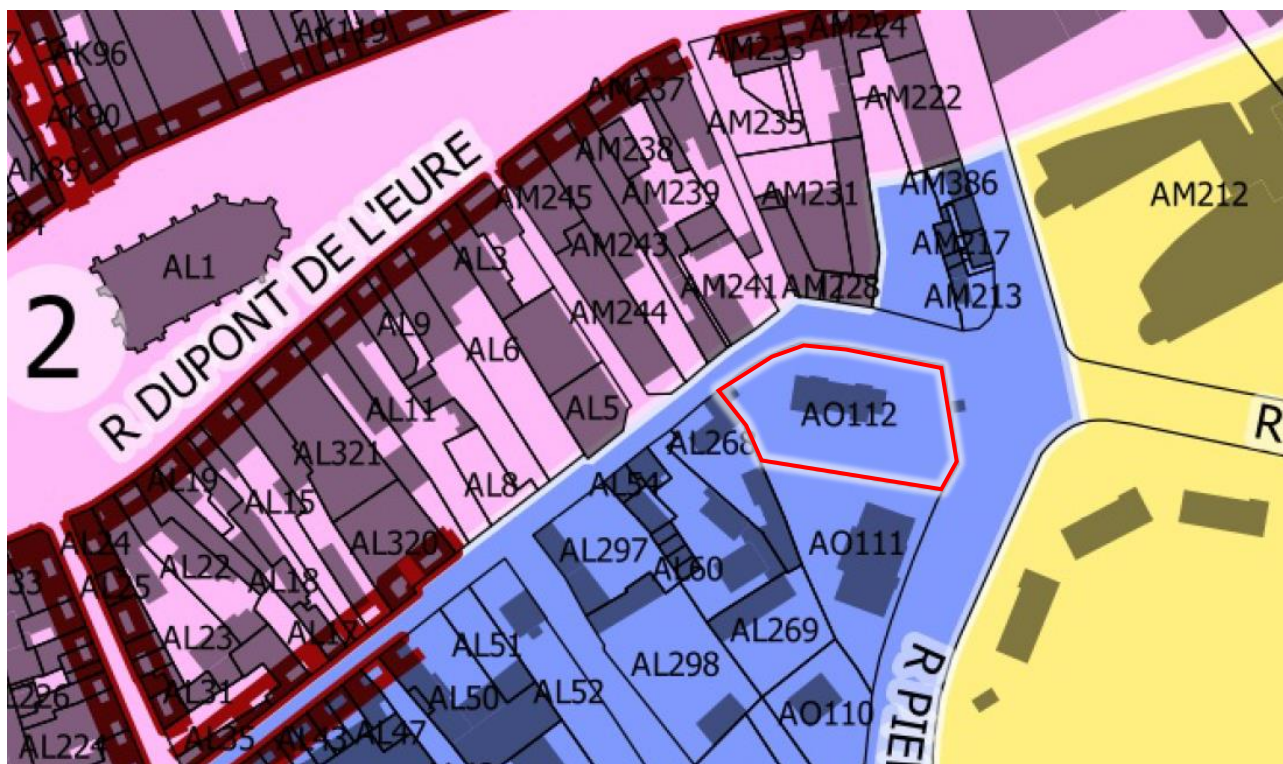
Annexe 5 : mode d'emploi du document graphique implantation et gabarit des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est déterminée par multiplication entre

- La surface du terrain.
- Le pourcentage donné sur le document graphique « implantation et gabarit des constructions ».

Par exemple, pour connaître l'emprise au sol maximale que peuvent occuper les constructions implantées sur la parcelle AO112, il convient de se reporter au document graphique « implantation et gabarit des constructions ».



Extrait du document graphique « implantation et gabarit des constructions »

La légende indique que la zone bleue correspond à une emprise au sol maximale de 50%.

Gabarit construction

- 1 : Emprise au sol non réglementée / Emprise pleine-terre non réglementée / Hauteur bâti agricole $\leq 14\text{m}$ et autres $\leq 10\text{m}$
- 2 : Emprise au sol non réglementée pour les commerces et activités de service / Emprise au sol $\leq 70\%$ pour les autres destinations / Emprise pleine-terre non réglementée / Hauteur $\leq R+2+C$ et 14m
- 3 : Emprise au sol $\leq 50\%$ / Emprise pleine-terre $\geq 25\%$ / Hauteur $\leq R+2+C$ et 12m
- 4 : Emprise au sol $\leq 35\%$ / Emprise pleine-terre $\geq 45\%$ / Hauteur $\leq R+1+C$ et 10m

Extrait de la légende du document graphique « implantation et gabarit des constructions »

La parcelle AO112 ayant une surface de $1\,226\text{ m}^2$, on en déduit que les constructions peuvent occuper au maximum $50\% \times 1\,226 = 613\text{ m}^2$ d'emprise au sol.

Emprise de pleine-terre

La surface minimale du terrain à conserver en « pleine terre » est déterminée par multiplication entre :

- La surface du terrain ;
- Le pourcentage donné sur le document graphique « implantation et gabarit des constructions ».

Cette surface doit être végétalisée et plantée d'arbres de haute tige. Elle peut comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

Hauteur

La norme de hauteur est déterminée par la légende du document graphique « implantation et gabarit des constructions ».

Attention : le document graphique « implantation et gabarit des constructions » ne donne qu'une norme de hauteur simplifiée ; il convient de se référer au règlement écrit pour les règles précises (chapitres « 2.2.2. Hauteur »).

Ordonnancements et alignements bâtis à respecter

Le document graphique « implantation et gabarit des constructions » figure :

- Les ordonnancements bâtis à respecter ;
- Les alignements bâtis à respecter.

Lorsque la parcelle est concernée par un ordonnancement ou un alignement bâti à respecter, il convient de se référer au règlement écrit pour les règles précises (chapitres « 2.1.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique »).