

# COMMUNE DE CRIEL-SUR-MER

SEINE-MARITIME - CANTON D'EU



POS approuvé le :	24 janvier 1980
Modification approuvée le :	22 mai 1987
Révision approuvée le :	27 septembre 2001
<b>Révision du PLU</b>	
Prescrite le :	14 février 2002
Arrêtée le :	2 juillet 2007
Approuvée le :	28 février 2008



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4 REGLEMENT

## SOMMAIRE

Pages

<b>I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE .....</b>	<b>3</b>
<i>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</i>	<i>4</i>
<i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</i>	<i>8</i>
<i>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</i>	<i>9</i>
<i>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.....</i>	<i>18</i>
<i>CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</i>	<i>27</i>
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</i>	<i>33</i>
<i>CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....</i>	<i>34</i>
<i>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR.....</i>	<i>36</i>
<i>CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE.....</i>	<i>45</i>
<i>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....</i>	<i>51</i>
<i>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</i>	<i>52</i>
<i>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</i>	<i>59</i>
<b>II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.....</b>	<b>70</b>
a) Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer	
b) les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver, à protéger ou à créer	
c) les haies à protéger ou à créer	
d) les fossés à protéger	
e) Les espaces publics et/ou paysagers à protéger	
f) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités	
g) les immeubles à protéger ou à mettre en valeur	
h) les immeubles à l'architecture balnéaire d'exception à protéger ou à mettre en valeur pour des raisons d'ordre culturel et historique	
i) les immeubles à l'architecture balnéaire remarquable à protéger ou à mettre en valeur, pour des raisons d'ordre culturel et historique	
j) Le quartier balnéaire de Mesnil-Val à protéger ou à mettre en valeur	
k) Les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole	
l) Les mares à protéger	
m) Les secteurs d'expansion des crues à maintenir ou à créer	
n) les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements	
o) Les secteurs exposés à un risque d'inondations	
p) les secteurs de risques majeurs liés aux éboulements de falaise	
q) les secteurs de risques mineurs liés aux éboulements de falaise	
r) les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines	
s) les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence d'une pollution industrielle liée la présence d'une ancienne décharge	

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

## I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal de Criel-sur-Mer, il est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

## 1 Les documents graphiques

### 1.1 Nomenclature des documents graphiques

#### *PLANS GENERAUX*

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

### 1.2 Contenu des documents graphiques

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

### 1.3 Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

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

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

- La zone UC
- La zone UR avec le secteur de zone URa
- La zone UE

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

- La zone AU
- La zone AUR avec les secteurs de zone AURp, AURd et AURe
- La zone AUE

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

- Un secteur de zone Ae.
- Un secteur de zone AL

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

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

- un secteur de zone Nc ;
- un secteur de zone Nd ;
- un secteur de zone Ne ;
- un secteur de zone Nh ;
- un secteur de zone Nhl
- un secteur de zone NI ;
- un secteur de zone Np,
- Un secteur de zone Nm.

## 2 Le règlement écrit

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

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

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

### 2.1 Dispositions applicables à chacune des zones

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées selon les 14 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdit
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

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

### 2.2 Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

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

- a) Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, délimités en application du L130-1 du code de l'urbanisme
- b) les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver, à protéger ou à créer, en application du L130.1 du code de l'urbanisme
- c) les haies à protéger ou à créer en application du L130.1 et du R123-11-h du code de l'urbanisme
- d) les fossés à protéger en application du R123.11.h du code de l'urbanisme
- e) Les espaces publics et/ou paysagers à protéger en application du R123-11.h du code de l'urbanisme
- f) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme

- g) les immeubles à protéger ou à mettre en valeur, en application du R123-11h et du L123-1-7° du code de l'urbanisme.
- h) les immeubles à l'architecture balnéaire d'exception à protéger ou à mettre en valeur pour des raisons d'ordre culturel et historique, en application du R123-11h et du L123-1-7° du code de l'urbanisme.
- i) les immeubles à l'architecture balnéaire remarquable à protéger ou à mettre en valeur, pour des raisons d'ordre culturel et historique, en application du R123-11h et du L123-1-7° du code de l'urbanisme.
- j) Le quartier balnéaire de Mesnil-Val à protéger ou à mettre en valeur, en application du R123-11h et du L123-1-7° du code de l'urbanisme.
- k) Les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole
- l) Les mares à protéger
- m) Les secteurs d'expansion des crues à maintenir ou à créer délimitées en application du R123-11b du Code de l'Urbanisme
- n) les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;
- o) Les secteurs exposés à un risque d'inondations en application du R123-11b du code de l'urbanisme
- p) les secteurs de risques majeurs liés aux éboulements de falaise en application du R123.11.b du Code de l'Urbanisme
- q) les secteurs de risques mineurs liés aux éboulements de falaise en application du R123.11.b du Code de l'Urbanisme
- r) les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;
- s) les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence d'une pollution industrielle liée la présence d'une ancienne décharge, délimités en application de l'article R123-11b.

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

### 2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme

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

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

### 2.3.2 Autres réglementations affectant l'usage des sols

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

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

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

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

#### Article UC-1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Peuvent être autorisées :

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

## SECTION II Conditions de l'occupation du sol

### Article UC-3 Accès et voirie

#### 3.1 Accès

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

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

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

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

#### 3.2 Voirie

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

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

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

### Article UC-4 Desserte par les réseaux

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Assainissement eaux usées

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

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

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

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau...).
- 4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété ; et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique. Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur
- 4.3.4 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.
- 4.3.5 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :
- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
  - Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha

#### 4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

#### **Article UC-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

- 6.1 Les constructions devront être implantées en limite des voies et emprises publiques. Lorsque les constructions principales des parcelles contiguës sont implantées en retrait, les constructions pourront être implantées en alignement avec l'une des deux constructions contiguës.

- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées, conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

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

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, avec un minimum de 3m.
- 7.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les dispositions de l'article 7.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.
- 7.3. En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par une rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul de 10m par rapport à l'axe cadastral de la rivière.

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

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

#### **Article UC-9 Emprise au sol**

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

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 90% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.2 Pour les constructions nouvelles à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol maximum est fixée à 400m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 9.3 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.4 En vue de permettre la réalisation d'agrandissements ou d'annexes aux bâtiments existants, d'une emprise supérieure au maxima fixé à l'article 9.3, la valeur fixée à l'article 9.3 peut être portée à un maximum de 70% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.5 En outre, les annexes des constructions à usage d'habitations devront être réalisées d'un seul tenant et leur emprise maximale au sol est fixée à 35m<sup>2</sup>.

## Article UC-10 Hauteur des constructions

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

10.1 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 13 m à l'égout ou à l'acrotère.

10.2. Les constructions, sauf celles visées dans les articles 10.1 et 10.3, ne devront excéder ni 10 m à l'égout ou à l'acrotère ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 2 + C)<sup>1</sup>

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

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

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

10.5 Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, la différence de niveau avec les constructions à l'alignement, situées de part et d'autre, sera au plus égal à un étage droit.

## Article UC-11 Aspect extérieur

### Généralités :

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

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

---

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

### Façades :

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

### Toitures :

- 11.10. Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.10.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.10.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les toitures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.11 Les dispositions des articles 11.8, 11.9 et 11.10 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### Couvertures :

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

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

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

### Clôture :

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

11.25 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, troènes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs. (sauf règlement sanitaire en cours)

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

#### Panneaux solaires :

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

### **Article UC-12 Stationnement des véhicules**

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

12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction

12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie bureau
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie stockage et/ou production

12.1.3 Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON

12.1.4 Pour les activités libérales :

- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON

12.1.5 Pour les commerces :

- jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.1.6 Pour les hôtels :

- 1 place pour 2 chambres

12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum de trois places par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créée.

12.4 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place de stationnement jusqu'à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.

## Article UC-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière sauf dispositions exprimées dans l'article 13.3.
- Dans le cas d'opération d'ensemble le minimum de 10% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.8 De part et d'autres des rives de la rivière, une bande de 10m devra être traitée en espace libre, dépourvu de toute nouvelle construction.

## SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article UC-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les commerces, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 1,5.
- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 1.
- 14.3 Pour l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U., il n'est pas fixé de C.O.S. jusqu'à obtention d'une superficie de 200 m<sup>2</sup> hors œuvre nette quelle que soit la superficie du terrain. Au-delà le C.O.S. applicable est de 1.

## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

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

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

#### Article UR-1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Peuvent être autorisées :

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

## SECTION II Conditions de l'occupation du sol

### Article UR-3 Accès et voirie

#### 3.1 Accès

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

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

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

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

3.1.4 Les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 3m de long par rapport à l'alignement.

Les rampes d'accès, des garages en sous-sol enterrés ou demi-enterrés, ne devront pas présenter de pente supérieure à 12%.

#### 3.2 Voirie

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

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

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

### Article UR-4 Desserte par les réseaux

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Assainissement eaux usées

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

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

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

4.2.3 Dans le secteur de zone URa, en l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, seules sont autorisées les constructions qui devront être assainies conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

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

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

4.3.3 Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété ; et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique. Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

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

4.3.5 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
- Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha

#### 4.4 Electricité, gaz, télécommunications

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

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

### Article UR-5 **Caractéristiques des terrains**

5.1 Dans le secteur de zone URa, en cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> (hors emprise publique).

5.2 Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescription particulière

## **Article UR-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions devront observer un recul de 3 m minimum par rapport à l'emprise publique.
- 6.2 Lorsque les constructions principales des parcelles contiguës sont implantées à l'alignement, l'implantation devra être réalisée en alignement avec les constructions contiguës.
- 6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1., pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.4 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

## **Article UR-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions, n'excédant pas 3m de hauteur, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul minimum de 3m.
- 7.2 Les constructions à usage d'habitation, ou parties de ces constructions, excédant 3 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul minimum de 3 m.
- 7.3 Les autres constructions excédant 3 m à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.
- 7.4 Pour les agrandissements mesurés des bâtiments, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment pourra, outre les dispositions des articles 7.1 à 7.3., être autorisé.
- 7.5 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par une rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul de 10m par rapport aux rives.

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

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

## Article UR-9 Emprise au sol

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

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 45 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière
- 9.2 Pour les constructions nouvelles à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 9.3 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière
- 9.4 En vue de permettre la réalisation d'agrandissements ou d'annexes aux bâtiments existants, d'une emprise supérieure au maxima fixé à l'article 9.3, la valeur fixée à l'article 9.3 peut être portée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.5 En outre, les annexes des constructions à usage d'habitations devront être réalisées d'un seul tenant et leur emprise au sol maximale est fixée à 35m<sup>2</sup>.

## Article UR-10 Hauteur des constructions

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

- 10.1. Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
  - 10.1.1 La hauteur maximale est fixée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère.
  - 10.1.2. La hauteur visée à l'alinéa 10.1.1 ne s'applique pas aux ouvrages techniques et fonctionnels nécessaires à l'exploitation du Centre d'Incendie et de Secours
- 10.2 Les constructions, sauf celles visées dans les articles 10.1 et 10.3, ne devront excéder 7m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C)<sup>2</sup>.

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

---

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

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

## Article UR-11 Aspect extérieur

### Généralités :

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

### Façades :

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

### Toitures :

- 11.8 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.8.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

- 11.8.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les toitures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.9 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Couvertures :

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

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

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

#### Clôture :

- 11.17 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.18 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.19 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.20 Les murs de clôtures en brique et silex sont également autorisés à condition de respecter les hauteurs mentionnées à l'article 11.16.

- 11.21 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.22 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.23 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, troènes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs. (sauf règlement sanitaire en cours)
- 11.24 Les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits

Panneaux solaires :

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

**Article UR-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
  - 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
    - 2 places de stationnement par logement, dont une sera obligatoirement réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée
    - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
  - 12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :
    - 1 place pour 40m<sup>2</sup> de SHON pour la partie bureau
    - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie stockage et/ou production
  - 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
    - 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON
  - 12.1.4 Pour les activités libérales :
    - 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON
  - 12.1.5 Pour les commerces :
    - jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
  - 12.1.6 Pour les hôtels :
    - 1 place pour 2 chambres
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum de trois place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créée.

- 12.4 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place jusqu'à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.

### **Article UR-13 Espaces libres et plantations**

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

- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'opération d'ensemble le minimum de 30% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.

- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.

- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- 13.8 De part et d'autres des rives de la rivière, une bande de 10m devra être traitée en espace libre, dépourvu de toute nouvelle construction.

### **SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UR-14 Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de 0,6.

- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de 0,4.

### CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

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

##### Article UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités et les installations classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat proches de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, bruit, poussières, fumées...).
- 2.2 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière et qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat proches de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, bruit, poussières, fumées...).
- 2.3 La construction à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- 2.4 Les réhabilitations et restructurations des constructions existantes à usage d'habitation et leurs agrandissements mesurés.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.6 Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils soient liées à l'activité principale de l'unité foncière

## SECTION II Conditions de l'occupation du sol

### Article UE-3 Accès et voirie

#### 3.1 Accès

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

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

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

#### 3.2 Voirie

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

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

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

### Article UE-4 Desserte par les réseaux

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Assainissement eaux usées

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

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

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

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

4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils

ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

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

#### 4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

### **Article UE-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### **Article UE-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage devront observer un recul de 3 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.
- 6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront observer un recul, outre les dispositions de l'article 6.3., au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.3 Les autres constructions devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.
- 6.4 Les agrandissements des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, pourront, outre les dispositions de l'article 6.3, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

## Article UE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer des retraits inférieurs à 5 mètres mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- 7.2 Les autres constructions devront observer, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, au droit de la limite séparative, avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

## Article UE-9 Emprise au sol

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

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 45% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.2 L'emprise au sol fixée à l'article 9.1 peut être portée à 55% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière en vue de permettre la réalisation d'agrandissements, d'annexes jointives ou non de faible importance ou d'ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone.

## Article UE-10 Hauteur des constructions

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

- 10.1 Pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour les ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie, élévateurs et autres superstructures, etc ... et pour les ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées, la hauteur maximale à l'égout est fixée 16 m.
- 10.2 Les agrandissements des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.3, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.3 Pour les autres constructions, la hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres en tout point du bâtiment.

## Article UE-11 Aspect extérieur

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes, affectées aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.
- 11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.4 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale.
- 11.5 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.6 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.3, 11.4, 11.5 pourront être autorisées.
- 11.7 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le terrain.
- 11.8 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
- 11.9 Les clôtures et les portes de clôtures, à l'alignement ou en limite de voie privée, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tout autre dispositif de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.
- 11.10 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

### Panneaux solaires :

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

## Article UE-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules légers un minimum de :
  - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de bureaux
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de locaux destinés à la production
  - 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de surface de stockage.

Pour les industries : 1 place pour deux emplois

### Pour les commerces :

- jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

- Au delà de 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, il sera exigé 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 12.2 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.
- 12.3 Un revêtement poreux sera privilégié pour les aires de stationnement des véhicules légers.
- 12.4 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.5 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement exigé sera calculé par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette conservée et créée.

### **Article UE-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément.
- 13.2 Les installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges. Le long des limites séparatives avec la zone urbaine à vocation principale d'habitat il sera obligatoirement réalisé un écran végétal, sans qu'il puisse excéder une hauteur de 10 m.
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtres ou essences similaires.
- 13.4 Les espaces verts des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.
- 13.5 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 400 m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.
- 13.8 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.1 et 13.2 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

### **SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol**

#### **Article UE-14 Coefficient d'occupation du sol**

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

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## **CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

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

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

#### **Article AU-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2

#### **Article AU-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Dans l'ensemble de la zone, peuvent être autorisés :

- 2.1 Les travaux d'infrastructure, les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.

### **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article AU-3 Accès et voirie**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article AU-4 Desserte par les réseaux**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article AU-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **Article AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans l'ensemble de la zone :

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

**Article AU-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article AU-9 Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article AU-10 Hauteur maximum des constructions**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article AU-11 Aspect extérieur**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article AU-12 Stationnement**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**Article AU-13 Espaces libres et plantations**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

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

## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR

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

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

#### Article AUR-1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.2 Dans le secteur de zone AUR<sub>d</sub>, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 2.3 Dans le reste de la zone, les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- 2.4 Dans la zone AUR<sub>e</sub>, seuls sont autorisés les équipements socioculturels
- 2.5. Dans la zone AUR, peuvent être autorisées :
  - 2.3.1. Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
  - 2.3.2. Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.

- 2.3.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUR-3 Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

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

#### **3.2 Voirie**

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.
- 3.2.4 Dans la zone AUR, sauf dans le secteur AURp, les voies se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 8 logements.

### **Article AUR-4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

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

## 4.2 Assainissement eaux usées

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

## 4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau...).
- 4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété ; et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique. Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur
- 4.3.4 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.
- 4.3.5 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :
- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
  - Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha aménagé.

## 4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

## Article AUR-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription particulière

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

- 6.1 Les constructions devront observer un recul de :
  - de 10 m minimum dans le secteur de zone AURe ;
  - de 5 m minimum dans le secteur de zone AURp ;
  - de 3 m minimum dans le reste de la zone.
- 6.2 Dans le cas d'opérations d'ensemble et à condition de participer à la constitution d'une polarité, des implantations en limite pourront être autorisées.
- 6.3 Les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.4 En outre, dans le secteur AURe, les constructions devront observer un recul de 25m par rapport à l'axe cadastral de la rivière.

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

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions n'excédant pas 3m de hauteur, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul minimum de 3m.
  - 7.2 Les constructions à usage d'habitation, ou parties de ces constructions, excédant 3 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul :
    - de 5m minimum dans le secteur de zone AURp
    - de 3 m minimum dans le reste de la zone.
  - 7.3 Les autres constructions excédant 3 m à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul au moins égal :
    - à la hauteur de la construction, avec un minimum de 5m dans les secteurs de zone AURp,
    - à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m dans le reste de la zone.
  - 7.4 Dans le cas d'opérations d'ensemble et à condition de participer à la constitution d'une polarité, des implantations en limite pourront être autorisées.
  - 7.5 Pour les annexes, jointives ou non, de faible importance et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment pourra, outre les dispositions des articles 7.1 à 7.3., être autorisé.
- 1.17 En outre, dans le secteur AURe, les constructions devront observer un recul de 25m par rapport à l'axe cadastral de la rivière.

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

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

## Article AUR-9 Emprise au sol

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

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de :
  - 30 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière en secteur de zone AURp et AURe
  - 45 % dans le reste de la zone.
- 9.2 Pour les constructions nouvelles à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente
- 9.3 Pour les autres constructions l'emprise au sol est fixée à un maximum de :
  - 15% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière dans le secteur de zone AURp ;
  - 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière dans le reste de la zone.
- 9.4 En outre, les annexes des constructions à usage d'habitations devront être réalisées d'un seul tenant et leur emprise maximale au sol est fixée à 35m<sup>2</sup>.

## Article AUR-10 Hauteur des constructions

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

- 10.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale des est fixée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère.
- 10.2 Les constructions, sauf celles visées dans l'article 10.1, ne devront excéder 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C)<sup>3</sup>.

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

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

---

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

n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

## Article AUR-11 Aspect extérieur

### Généralités :

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

### Façades :

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

### Toitures :

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

- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Couvertures :

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

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

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

#### Clôture :

- 11.17 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.18 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.19 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.20 Les murs de clôtures en brique et silex sont également autorisés à condition de respecter les hauteurs mentionnées à l'article 11.16.
- 11.21 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

- 11.22 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.23 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, troènes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs. (sauf règlement sanitaire en cours)
- 11.24 Les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits

Panneaux solaires :

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

## Article AUR-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement. Sauf impossibilité technique, une place sur deux sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert
  - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
- 12.1.2. Pour les activités artisanales :
- 1 place pour 40m<sup>2</sup> de SHON pour la partie bureau
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie stockage et/ou production
- 12.1.3. Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON
- 12.1.4 Pour les activités libérales :
- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON
- 12.1.5. Pour les commerces :
- jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.1.6 Pour les hôtels :
- 1 place pour 2 chambres
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

## Article AUR-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2. Espaces verts
- 13.2.1 Dans le secteur AURp, les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 55% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.2.2 Dans le reste de la zone, les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble le pourcentage minimum d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privatifs.
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article AUR-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de :
- 0,4 en secteur de zone AURp ;
  - 0,6 dans le reste de la zone.
- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de :
- 0,2 dans le secteur AURp ;
  - 0,4 dans le reste de la zone.

## CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

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

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

#### Article AUE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- 2.1 Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone  
  
Peuvent être autorisées :
- 2.2 Les constructions à usage d'activités et les installations classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat proches de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, bruit, poussières, fumées...).
- 2.3 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière et qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat proches de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, bruit, poussières, fumées...).
- 2.4 La construction à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.6 Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils soient liées à l'activité principale de l'unité foncière

## SECTION II Conditions de l'occupation du sol

### Article AUE-3 Accès et voirie

#### 3.1 Accès

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

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

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

#### 3.2 Voirie

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

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

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

### Article AUE-4 Desserte par les réseaux

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Assainissement eaux usées

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

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

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

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

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

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

#### 4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

### Article AUE-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### Article AUE-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage devront observer un recul de 3 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.
- 6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer un recul, outre les dispositions de l'article 6.3., au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.3 Les autres constructions devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

## Article AUE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer des retraits inférieurs à 5 mètres mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- 7.2. Les autres constructions devront observer, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, au droit de la limite séparative, avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

## Article AUE-9 Emprise au sol

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

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

## Article AUE-10 Hauteur des constructions

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

- 10.1 Pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour les ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie, élévateurs et autres superstructures, etc ... et pour les ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées, la hauteur maximale à l'égout est fixée 16 m.
- 10.2 Pour les autres constructions, la hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres en tout point du bâtiment.

## Article AUE-11 Aspect extérieur

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

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

#### Panneaux solaires :

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

### **Article AUE-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules légers un minimum de :
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de bureaux
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de locaux destinés à la production
  - 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de surface de stockage.

Pour l'industrie : 1 place pour deux emplois

Pour les commerces :

- jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- Au delà de 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, il sera exigé 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- 12.2 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.

- 12.3 Un revêtement poreux sera privilégié pour les aires de stationnement des véhicules légers.
- 12.4 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

### **Article AUE-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément.
- 13.2 Les installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges. Le long des limites séparatives avec la zone urbaine à vocation principale d'habitat il sera obligatoirement réalisé un écran végétal, sans qu'il puisse excéder une hauteur de 10 m.
- 13.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtres ou essences similaires.
- 13.4 Les espaces verts des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.
- 13.5 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre de tige* par fraction de 400 m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.
- 13.8 Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.1 et 13.2 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

### **SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol**

#### **Article AUE-14 Coefficient d'occupation du sol**

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

#### TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

#### Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Sont autorisés :

- 2.1 Les travaux d'infrastructures, les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- 2.3 Les gîtes constituant un complément à l'activité agricole, seulement dans le cadre de reconversions de bâtiments existants.
- 2.4 Le changement de destination ainsi que l'extension mesurée des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial visés au plan de délimitation en zones au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme (cf. partie II)
- 2.5 L'agrandissement des constructions existantes, directement liées à l'activité agricole.
- 2.6 En outre, dans le secteur Ae, seules sont autorisées :
- l'implantation d'éoliennes à condition :
    - que leur implantation respecte les lignes directrices du paysage environnant,
    - qu'aucune projection au sol des installations n'excède les limites de secteur de zone,
    - qu'elles soient implantées en intervalles réguliers entre elles à plus ou moins 15% sauf en cas d'impossibilité liée aux servitudes d'utilité publique, aux cavités souterraines et dans le respect des prescriptions réglementaires,
    - que leur nombre soit limité à 8 éoliennes,
    - que le pylône des éoliennes soit éloigné d'au moins 500 mètres d'une habitation,
    - que le pylône des éoliennes soit éloigné des espaces boisés d'au moins l'équivalent de la hauteur en bout de pales des éoliennes ;
    - que la projection au sol des pales ne surplombe pas les espaces accessibles au public ;
    - que les installations soient éloignées de la ligne électrique de très haute tension d'au moins la hauteur hors tout des installations, majorée de 5 mètres et sous réserve de l'application de la servitude d'utilité publique I4 et de l'arrêté du 17 mai 2001 (fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique) ;
    - l'arasement supérieur de la semelle du massif de fondation sera effectué au moins à 100 cm sous le niveau du terrain naturel.
  - la réalisation d'au plus deux postes électriques à condition qu'ils soient liés à l'exploitation des éoliennes
  - la réalisation de stationnements, à condition qu'ils soient liés au parc éolien.

- 2.7 Dans le secteur de zone AL, seule est autorisée la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A-3 Accès et voirie**

#### 3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4. En outre, dans le secteur Ae, le traitement des chemins d'accès pour l'installation ou la maintenance du parc éolien devra garantir le maintien du niveau de perméabilité initial du terrain.

#### 3.2 Voirie

- 3.2.1 L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.
- 3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.4 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.2 puissent faire demi-tour.

### **Article A-4 Desserte par les réseaux**

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Assainissement eaux usées

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

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

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

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

4.3.3 Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété ; et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique. Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

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

#### 4.4 Autres réseaux

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

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

### **Article A-5 Caractéristiques des terrains**

En cas de recours à l'assainissement autonome, la parcelle devra avoir un minimum parcellaire permettant la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

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

6.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantation différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.2. En outre, dans le secteur Ae,

6.2.1 L'implantation des éoliennes sera telle que leur projection au sol n'excède pas la limite des emprises publiques.

6.2.2. Les postes électriques doivent être implantés en retrait de l'emprise publique, avec un minimum de 10 mètres.

6.3 Les autres constructions devront être implantées, avec un recul minimum de 10 m le long des emprises publiques.

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

- 7.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 7.2 Les autres constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.3 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 25m par rapport aux rives.
- 7.4 En outre, dans le secteur Ae :
  - 7.4.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour l'implantation des éoliennes
  - 7.4.2 Les postes électriques doivent être implantés avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

## **Article A-9 Emprise au sol**

- 9.1. Dans le secteur Ae,
  - 9.1.1. L'emprise au sol des éoliennes, hors projection au sol des éléments surplombant, sera limitée à la seule intersection au sol du fût de la fondation.
  - 9.1.2. Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les postes électriques.
- 9.2. Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

## **Article A-10 Hauteur maximum des constructions**

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

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

- 10.1 Les constructions à usage d'habitation n'excéderont ni 7 m à l'égout ou à l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C)<sup>4</sup>.
- 10.2. En outre, dans le secteur Ae, la hauteur des éoliennes autorisées ne pourra excéder 125 mètres en tout point par rapport au terrain naturel.
- 10.3. Les autres constructions ne devront pas excéder une hauteur de 15 m, sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (silo, cheminée, etc)

---

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

## Article A-11 Aspect extérieur

### Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.
- 11.3. En outre, dans le secteur Ae, les éoliennes seront de nuance claire, soit de teinte blanc cassé, soit de teinte gris clair, à l'exclusion du blanc pur.

### Façades :

- 11.4 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.5 L'emploi en parement extérieur de matériaux laissés brut destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes courbes est interdit. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.6 Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.7 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.8 Des ouvertures seront réalisées dans les pignons des nouvelles constructions à usage d'habitations. En cas d'impossibilité technique, un traitement architectural devra être réalisé (clins bois sur la pointe de pignon, jeux d'enduits, habillage brique...)

### Couvertures :

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

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

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

Clôture :

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

Adaptation au sol :

- 11.24 Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et les exhaussements de sous-sol limités à 1m.

Panneaux solaires :

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

**Article A-12 Stationnement**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2. En outre, dans le secteur Ae, les zones de stationnements liées à l'activité du secteur devront être perméables et végétalisées.

## **Article A-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.3 Les plantations d'alignement, haies, haies bocagères, écrans de verdure devront être constituées d'essences locales.
- 13.4. En outre, dans le secteur Ae,
  - 13.4.1. La surface libre d'installations et de constructions autorisées devra être végétalisée.
  - 13.4.2. Les abords des postes électriques feront l'objet d'un traitement paysagé permettant d'assurer leur intégration dans le paysage naturel.
  - 13.4.3. Les travaux d'installations ne peuvent modifier le nivellement du terrain au-delà de 1m.
- 13.5 De part et d'autres des rives de la rivière, une bande de 25m devra être traitée en espace libre, dépourvu de toute nouvelle construction.

## **SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

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

## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

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

#### Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur Nm, peuvent être autorisés :
  - les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
  - les travaux d'infrastructures.
- 2.2. Dans les secteurs de zone Nc, Nd, Ne, Nh et Nhl peuvent être autorisés :
  - les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.
  - les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- 2.3 Dans le secteur de zone Nc, peuvent être autorisés :
  - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois
  - les installations ou les locaux communs qui sont liés au camping à condition qu'ils respectent le cadre environnant
  - les garages de collectifs de caravanes
- 2.4. Dans le secteur de zone Nd, peut être autorisée l'installation de stockage de déchets inertes, à condition de ne pas générer de danger pour l'environnement (article L541-30.1 du Code de l'environnement)
- 2.5 Dans le secteur de zone Nh, peuvent être autorisés :
  - les agrandissements des activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
  - les constructions à usage d'habitations.
- 2.6. Dans le secteur de zone Ne, peuvent être autorisées :
  - les agrandissements des activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
  - les extensions des constructions existantes à usage d'habitation.

- 2.7 Dans le secteur de zone Nhl, peuvent être autorisés :  
Les Habitats Légers de Loisirs, conformément à l'article R444-3-b du Code de l'Urbanisme, et les installations ou les locaux communs qui sont liés à cet usage à condition :
- qu'ils respectent le cadre environnant,
  - que dans chaque zone ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble

- 2.8 Dans le secteur de zone Np, peuvent être autorisés :
- Les aires de stationnement à condition qu'elles ne soient ni cimentées ni bitumées.
  - Les constructions ou installations qui sont liés à l'aire de stationnement à condition qu'elles respectent le cadre environnant.

2.9 Dans le secteur de zone Nl,

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

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (tels que les sanitaires et les postes de secours) lorsque leur présence dans ces espaces est indispensable par l'importance de la fréquentation du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces et milieux.

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible sur la commune.

- La réfection des bâtiments existants et leur extension limitée.

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

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités existantes traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâtis reconnus par un classement au titre des articles L.621 et suivants du code du patrimoine et L.341-1 et 2 du code de l'environnement, ou localisés dans un site inscrit ou classé.

## SECTION II Conditions de l'occupation du sol

### Article N-3 Accès et voirie

- 3.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous
- 3.2 Dans les secteurs de zone Nc, Nd, Ne, Nh, Nl et Np :

#### Accès

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

#### Voirie

- 3.2.4 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.5 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.6 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.4 puissent faire demi-tour.

### Article N-4 Desserte par les réseaux

- 4.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous.
- 4.2 Dans le secteur de zone Nc, Nd, Ne, Nh, Nhl et Np :
- 4.2.1 Eau potable
- Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
- 4.2.2 Assainissement eaux usées
- Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

#### 4.2.3 Assainissement eaux pluviales

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

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

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété ; et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique. Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

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

Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale
- Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha aménagé.

#### 4.2.4 Electricité, gaz, télécommunications

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

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

### **Article N-5 Caractéristiques des terrains**

#### 5.1 Dans les secteurs de zone Nc, Ne, Nh et Nhl :

En cas de recours à l'assainissement autonome, la parcelle devra avoir un minimum parcellaire permettant la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

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

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

6.1 Dans l'ensemble de la zone :

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

6.1.2. Les agrandissements des bâtiments existants, limités à une fois à partir de l'approbation du PLU, les annexes jointives ou non de faible importance, devront respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.2 Dans les secteurs de zone Nd, Ne et Nh, le long des emprises publiques, l'implantation des constructions devra respecter un recul de 5 m minimum

6.3 Dans les secteurs de zone Nc, Ni et Np, le long des emprises publiques, l'implantation des constructions devra respecter un recul de 10 m minimum

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

7.1 Dans l'ensemble de la zone :

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

7.1.2 En outre, pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par une rivière, les clôtures et les constructions devront observer un recul de 25m par rapport aux rives.

7.2 Dans les secteurs de zone Nc, Nd, Ne, Nh, Nhl et Np :

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

7.2.2 Les agrandissements des bâtiments existants, limités à une fois à partir de l'approbation du PLU, les annexes jointives ou non de faible importance, devront respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

8.1. Dans les secteurs de zone Ne, Nh, Nhl :

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

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

## Article N-9 Emprise au sol

- 9.1. Dans les secteurs de zone Nc, Nd, Ne, Nh, Nhl et Np,  
9.1.1 la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris annexes, ne doit pas excéder 15% de l'unité foncière.  
9.1.2 En outre, les annexes des constructions à usage d'habitations devront être réalisées d'un seul tenant et leur emprise maximale au sol est fixée à 35m<sup>2</sup>.
- 9.2 Dans le secteur de zone Nhl,  
9.2.1 Pour l'habitat léger de loisirs, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface au sol.  
9.2.2 Pour les autres constructions (les installations ou les locaux communs qui sont liés à cet usage), l'emprise au sol est fixée à un maximum de 80m<sup>2</sup> de surface au sol.
- 9.3 Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

## Article N-10 Hauteur maximum des constructions

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

- 10.1 Dans le secteur de zone Nc, Nd, Ne, Nh, et Np :  
Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m au-dessus du terrain naturel avant travaux,  
- pour un terrain en pente au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel ;  
- pour les terrains plats, en tout point du périmètre de la construction.
- 10.2. Dans le secteur de zone Nc et Nhl :  
10.2.1 La hauteur des constructions à usage d'habitations ne doit pas excéder 2,50 m à l'égout ni 2 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+C)<sup>5</sup>.  
10.2.2 La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 7 m à l'égout ou à l'acrotère.
- 10.3 Dans les secteurs de zone Ne et Nh :  
La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C)<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

<sup>6</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

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

#### **Article N-11 Aspect extérieur**

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

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

##### Généralités :

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

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

##### Façades :

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

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

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

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

11.2.7 Des ouvertures seront réalisées dans les pignons des nouvelles constructions. En cas d'impossibilité technique, un traitement architectural devra être réalisé (clins bois sur la pointe de pignon, jeux d'enduits, habillage brique...)

##### Toitures :

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

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

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

- 11.2.11 Les dispositions des articles 11.2. 7-8-9 et 10 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Couvertures :

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

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

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

#### Clôture :

- 11.2.19 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et en limite séparative.
- 11.2.20 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.2.21 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.2.22 Les murs de clôtures en brique et silex sont également autorisés à condition de respecter les hauteurs mentionnées à l'article 11.19.

- 11.2.23 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.2.24 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.2.25 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, troènes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs. (sauf règlement sanitaire en cours)
- 11.2.26 Les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits

#### Logements :

- 11.2.27 Les bâtiments d'habitation présenteront des volumes d'échelle compatible avec les logements individuels avoisinants, notamment ils ne présenteront pas d'alignement de façade droite continue supérieur à 15 m. Seront notamment recherchés des recouvrements verticaux des façades et des volumes exprimant l'échelle de l'habitat individuel.

#### Panneaux solaires :

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

#### 11.3. Dans le secteur de zone Nhl :

- 11.3.1 Les constructions sont autorisées à condition de présenter une unité architecturale entre chaque habitat léger de loisirs et que la structure et la façade soient réalisées en bois. La polychromie utilisée sera au maximum de deux teintes.
- 11.3.2 Toute architecture étrangère à la région est interdite, ainsi que tout pastiche de l'architecture traditionnelle.
- 11.3.3 Les clôtures en grille, grillage et maçonnerie sont interdites. Les haies végétales sont constituées d'essences locales et leur hauteur ne doit pas excéder 1m.
- 11.3.4 Les toitures doivent être au moins à deux pentes.

#### 11.4. Dans le secteur de zone Nc :

- Les clôtures en grille, grillage et maçonnerie sont interdites. Les haies végétales sont constituées d'essences locales et leur hauteur ne doit pas excéder 1m.

## Article N-12 Stationnement

- 12.1 Dans le secteur de zone Nc, Nd, Ne, Nh, Nhl afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat : 2 places de stationnement par logement. Sauf impossibilité technique, une place sur deux sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert
- 12.1.2. Pour les autres destinations des constructions ou installations, et les Habitat Légers de Loisirs, le nombre de places exigibles sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.
- 12.2 Dans le secteur de zone Np, les surfaces imperméabilisées sont interdites pour les zones de parking.
- 12.3. Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

## Article N-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous
- 13.2 Dans les secteurs de zone Nc, Nd, Ne, Nh, Nhl et Np
- 13.2.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.2.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.2.4 Les clôtures entre propriétés et à l'alignement des voies seront obligatoirement végétales, doublées ou non d'un grillage.
- 13.2.5 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.2.6 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.3. Dans le secteur de zone Nh :

13.3.1. Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 60% de la superficie de l'unité foncière.

13.3.2. Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.

13.4. Dans le secteur de zone Nhl :

13.4.1 Les aménagements paysagers devront comporter la plantation d'arbres de tige. Ceux-ci seront obligatoirement constitués d'arbres fruitiers et/ou d'essences spécifiques de vallée de l'Yères.

**SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

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

## II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

- a) **Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer**, délimités en application du L130-1 et du R.123-11a du code de l'urbanisme ;  
Cette prescription concerne les espaces boisés existants ou à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.  
Les coupes et abattages d'arbres inclus dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, en application des articles R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) **les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver, à protéger ou à créer**, en application du L130.1 et du R123-11a du code de l'urbanisme  
Cette prescription concerne les alignements d'arbres existants ou à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.
- c) **les haies à protéger ou à créer** en application du L130.1 et du R123-11-h du code de l'urbanisme  
Cette prescription concerne les haies existantes ou à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.
- d) **les fossés à protéger** en application du R123-11b et du R123.11.h du code de l'urbanisme  
Cette prescription concerne les fossés existants, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur préservation.
- e) **Les espaces publics et/ou paysagers à protéger** en application du R123-11.h du code de l'urbanisme  
Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application du R123-11.h du code de l'urbanisme et, non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R442-2-d du code de l'urbanisme).

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

	EMPLACEMENTS RESERVES	BENEFICIAIRE	SURFACE
ER1	Création d'une aire de retournement et parking	Mairie	2700m <sup>2</sup>
ER2	Création d'un parking avec camping-car	Mairie	6000m <sup>2</sup>
ER3	Création d'un parking	Mairie	3300m <sup>2</sup>
ER4	Création d'une voie (larg. 10m)	Mairie	1800m <sup>2</sup>
ER5	Enfouissement de canalisation et aménagement de carrefour	Syndicat du Bassin versant de l'Yères et de la Côte	350m <sup>2</sup>
ER6	Extension du cimetière	Mairie	11300m <sup>2</sup>
ER7	Création d'un parking pour école	Mairie	2000m <sup>2</sup>
ER8	Extension station d'épuration	Syndicat d'eau d'Envermeu	7600m <sup>2</sup>
ER9	Création d'un parking	Mairie	2100m <sup>2</sup>
ER10	Aménagement d'une voie (larg. 12 m)	Mairie	500m <sup>2</sup>
ER11	Création d'un parking	Mairie	2700m <sup>2</sup>
ER12	Réalisation d'un accès voirie (larg. 11m)	Mairie	350m <sup>2</sup>
ER13	Elargissement d'un chemin existant (larg. 3m)	Mairie	375m <sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

Article 11 : Aspect extérieur :

- Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.
- Les façades en brique et/ou silex des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial.
- Les façades en colombage des constructions existantes devront être conservées. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial.
- Dans le cas de modification des ouvertures existantes ou de réalisation de percements sur la façade donnant rue, les fenêtres seront plus hautes que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur d'au moins 1,4 (voir croquis n°7 en annexe). Leurs dispositions devront être réalisées à l'axialité ou en symétrie entre les différents étages (voir croquis n°6 en annexe).

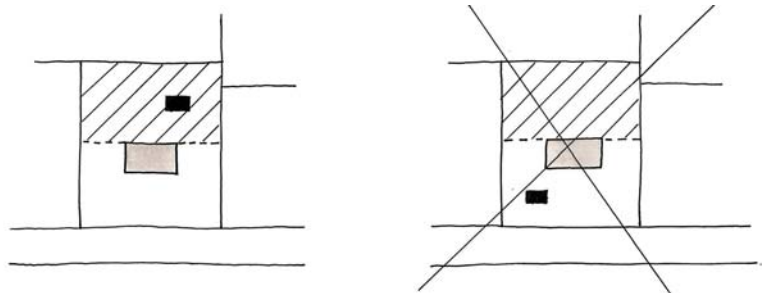
**h)** les immeubles à l'architecture balnéaire d'exception à protéger ou à mettre en valeur pour des raisons d'ordre culturel et historique, en application du R123-11h et du L123-1-7° du code de l'urbanisme.

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- Les extensions des constructions existantes, à l'architecture balnéaire.

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

La démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. En cas de démolition, la reconstruction doit présenter un même niveau de contribution significative à l'identité de la commune.



Seuls sont autorisés :

- les travaux de réhabilitation à l'identique des constructions initiales à l'architecture balnéaire ;
- la réalisation d'une construction non jointive, implantée dans la partie de parcelle délimitée à l'arrière de la construction principale.

#### Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à R+C

#### Article 11 : Aspect extérieur

##### 11.1. Les matériaux de façades :

11.1.1. La teinte des parties enduites des constructions doit être en harmonie avec la polychromie du quartier de Mesnil-Val (voir les teintes listées - croquis n°2B- en annexe).

11.1.2. Pour les constructions à l'architecture balnéaire,

- les façades des constructions doivent être réhabilitées dans leur état initial.
- pour les façades d'origine en brique, les joints doivent être réalisés soit en joint beurré, soit tiré au fer, soit à l'anglaise (voir croquis n°1 en annexe).

11.1.3. Pour les nouvelles constructions, le traitement de façade devra être réalisé avec un minimum de 20% de brique et/ou de clin de bois dans les configurations suivantes :

- briques : en soubassement jusqu'aux appuis de fenêtre, en entourage de baies, en bandeau filant, en linteau ou en corniche, en pilastre d'angle et en surface complète d'éléments saillants (voir croquis n°4 en annexe).
- clin de bois : en pignon, en rez-de-chaussée, en étage sur jardin et sur des surfaces significatives en rapport avec la composition des façades. (voir croquis n°5 en annexe). Les bois doivent être peints d'une seule couleur.

##### 11.2. Les percements et volets sur façade

11.2.1. Les percements sur façade seront réalisés dans une recherche de composition axiale.

11.2.2. Pour les constructions à l'architecture balnéaire :

- Tout nouveau percement sur la ou les façades donnant sur rue est interdit.
- Les percements autorisés sur façade devront être de proportion identique à l'une des baies de la construction initiale. Toutefois, à défaut d'un percement de référence, il est autorisé soit des

perçements plus hauts que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur d'au moins 1,4 (voir croquis n°7 en annexe). soit des perçements analogues en dessin et proportions à des perçements existants sur les constructions recensées comme "architecture balnéaire remarquable" et sous réserve que ces perçements de référence soient caractéristiques du style balnéaire.

- Dans le cas de modification des ouvertures existantes ou de réalisation de perçements, les montants des menuiseries devront être de section identique à celles existantes de la construction initiale à plus ou moins 10%.
- La menuiserie des baies devra être scindée en petits bois.
- Les volets des baies sur façade doivent être réalisés soit à l'identique à ceux existants sur la construction initiale, soit en se rabattant en tableau ou en façade.

11.2.3. Pour les nouvelles constructions, les perçements seront plus hauts que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur d'au moins 1,4 (voir croquis n°7 en annexe).

### 11.3. Les perçements sur toiture :

11.3.1. Pour les constructions à l'architecture balnéaire :

- Les châssis de toit (de type velux) sont interdits sur les toitures donnant sur la rue.
- Les perçements sur les toitures d'origine sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés à l'axialité des perçements existants ou en symétrie par rapport à cette axialité :
  - soit au même format qu'un perçement initial existant,
  - soit en lucarne à versant droit à deux pentes, à capucine, à fronton, à croupe ou demi - croupe (voir croquis n°3 en annexe)
  - en châssis de toiture dans le plan des rampants, limités à 78 x 98 cm de dimension et à pose encastrée (de type velux).

11.3.2. Pour les nouvelles constructions :

Les perçements sur toiture devront être réalisés :

- soit de proportion verticale en lucarne à versant droit à deux pentes, à capucine, à fronton, à demi-croupe ou à croupe (voir croquis n°3 en annexe),
- soit à châssis de toiture dans le plan des rampants, avec une pose semi-encastrée.

### 11.4. Les matériaux de couverture

11.4.1. Les matériaux de couverture des constructions balnéaires et de leur agrandissement et annexes jointives devront être identiques à ceux utilisés initialement. Les agrandissements ou

annexes jointives pourront être de teinte ardoise ou en zinc pré patiné dans le cas de recherche d'une architecture de qualité.

11.4.2. Pour les constructions nouvelles, les matériaux de couverture devront être identiques à ceux utilisés dans la construction principale ou de teinte ardoise. Les tuiles de teinte ardoise, présentant une épaisseur de plus de 1,5cm, sont interdites.

#### 11.5. Tous les éléments d'ouvrages de menuiserie

Tous les éléments d'ouvrage de menuiserie (volets, fenêtre, barrières, portillons de clôture, colombages, éléments saillants de charpente, gardes de corps de balcon, de terrasse et de loggia, ...) doivent être peints dans les teintes d'origine de la construction principale.

Toutefois dans le cas d'une étude de polychromie du bâti, il est possible d'autoriser une mise en couleur à condition qu'elle soit associée au blanc ou à des teintes très claires (beige clair, gris clair...) et qu'elle soit choisie dans la gamme des teintes utilisées sur le quartier de Mesnil-Val (voir les couleurs existantes sur le quartier listées en annexes – croquis n°2A).

#### 11.6. Les clôtures

Les clôtures initiales existantes doivent être restaurées ou restituées à l'identique.

#### 11.7. Autres dispositions

D'autres dispositions que celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées à condition de faire l'objet d'une recherche architecturale contemporaine de qualité.

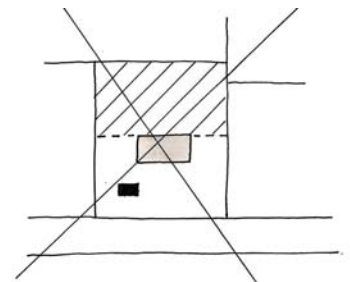
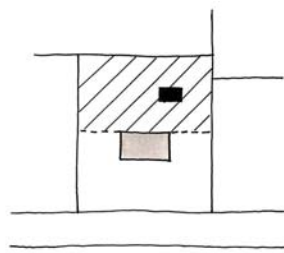
- i) les immeubles à l'architecture balnéaire remarquable à protéger ou à mettre en valeur pour des raisons d'ordre culturel et historique, en application du R123-11h et du L123-1-7° du code de l'urbanisme.

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

La démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. En cas de démolition, la reconstruction doit présenter un même niveau de contribution significative à l'identité de la commune.

Seuls sont autorisés :

- les travaux de réhabilitation à l'identique des constructions initiales à l'architecture balnéaire ;
- la réalisation d'une construction non



- jointive, implantée dans la partie de parcelle délimitée à l'arrière de la construction principale ;
- la réalisation d'agrandissement ou d'annexe jointifs, dans le respect du cadre environnant et des caractéristiques architecturales du bâti et sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Article 10 : Hauteur des constructions

10.1. Pour les agrandissements ou annexes jointifs :

La hauteur ne doit pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

10.2 Pour les autres constructions nouvelles :

La hauteur est limitée à R+C.

Article 11 : Aspect extérieur

11.1. Les matériaux de façades :

11.1.1. La teinte des parties enduites des constructions doit être en harmonie avec la polychromie du quartier de Mesnil-Val (voir les teintes listées - croquis n°2B- en annexe).

11.1.2. Pour les constructions à l'architecture balnéaire, les façades des constructions doivent être réhabilitées dans leur état initial.

11.1.3. Pour les nouvelles constructions, et les agrandissements et annexes jointives, le traitement de façade devra être réalisé avec un minimum de 20% de brique et/ou de clin de bois dans les configurations suivantes :

- briques : en soubassement jusqu'aux appuis de fenêtre, en entourage de baies, en bandeau filant, en linteau ou en corniche, en pilastre d'angle et en surface complète d'éléments saillants (voir croquis n°4 en annexe).
- clin de bois : en pignon, en rez-de-chaussée, en étage sur jardin et sur des surfaces significatives en rapport avec la composition des façades. (voir croquis n°5 en annexe). Les bois doivent être peints d'une seule couleur.

11.1.4. En outre, pour la réalisation d'agrandissement ou d'annexe jointifs :

Le traitement de façade pourra être réalisé avec un traitement identique à celui de la construction principale d'architecture balnéaire.

## 11.2. Les percements et volets sur façade

11.2.1. Les percements sur façade seront réalisés dans une recherche de composition axiale.

11.2.2. Pour les constructions à l'architecture balnéaire et les agrandissements et annexes jointives de ces constructions:

- Les percements sur façade devront être de proportion identique à l'une des baies de la construction initiale. Les percements sur façade devront être de proportion identique à l'une des baies de la construction initiale. Toutefois, à défaut d'un percement de référence, il est autorisé soit des percements plus hauts que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur d'au moins 1,4 (voir croquis n°7 en annexe), soit des percements analogues en dessin et proportions à des percements existants sur les constructions recensées comme "architecture balnéaire remarquable" et sous réserve que ces percements de référence soient caractéristiques du style balnéaire.
- Dans le cas de modification des ouvertures existantes ou de réalisation de percements, les montants des menuiseries devront être de section identique à celles existantes de la construction initiale à plus ou moins 10%.
- La menuiserie des baies donnant sur rue devra être scindée en petits bois.
- Les volets des baies sur façade doivent être réalisés soit à l'identique à ceux existants sur la construction initiale, soit en se rabattant en tableau ou en façade.

11.2.3. Pour les nouvelles constructions, les percements seront plus hauts que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur d'au moins 1,4 (voir croquis n°7 en annexe).

### 11.3. Les percements sur toiture :

11.3.1. Pour les constructions à l'architecture balnéaire et leur agrandissements ou annexes jointives, les percements sur les toitures d'origine sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés à l'axialité des percements existants ou en symétrie par rapport à cette axialité :

- soit au même format qu'un percement initial existant,
- soit en lucarne à versant droit à deux pentes, à capucine, à fronton, à croupe ou demi - croupe (voir croquis n°3 en annexe)
- en châssis de toiture dans le plan des rampants, limités à 78 x 98 cm de dimension et à pose semi-encastree (de type velux).

11.3.2. Pour les nouvelles constructions, les percements sur toiture devront être réalisés :

- soit de proportion verticale en lucarne à versant droite à deux pentes, à capucine, à fronton, à demi-croupe ou à croupe (voir croquis n°3 en annexe),
- soit à châssis de toiture dans le plan des rampants, avec une pose semi-encastree.

### 11.4. La toiture

- Les toitures des agrandissements ou des annexes jointifs devront être réalisées avec des versants de pentes identiques à celles de la construction initiale. Une adaptation pourra être autorisée à plus ou moins 5% à condition de ne pas porter atteinte à l'harmonie générale de la volumétrie.
- Des pentes inférieures à celles de la construction initiale sont autorisées pour les agrandissements mesurés situés en façade arrière.

### 11.5. Les matériaux de couverture

11.5.1. Les matériaux de couverture des constructions balnéaires et de leur agrandissements et annexes jointives devront être identiques à ceux utilisés initialement Les agrandissements ou annexes jointives pourront être de teinte ardoise ou en zinc pré patiné dans le cas de recherche d'une architecture de qualité.

11.5.2. Pour les constructions nouvelles, les matériaux de couverture devront être identiques à ceux utilisés dans la construction principale ou de teinte ardoise.

Les tuiles de teinte ardoise, présentant une épaisseur de plus de 1,5cm sont interdites.

#### 11.6. Tous les éléments d'ouvrages de menuiserie

Tous les éléments d'ouvrage de menuiserie (volets, fenêtre, barrières, portillons de clôture, colombages, éléments saillants de charpente, gardes de corps de balcon, de terrasse et de loggia, ...) doivent être peints dans les teintes d'origine de la construction principale.

Toutefois dans le cas d'une étude de polychromie du bâti, il est possible d'autoriser une mise en couleur à condition qu'elle soit associée au blanc ou à des teintes très claires (beige clair, gris clair...) et qu'elle soit choisie dans la gamme des teintes utilisées sur le quartier de Mesnil-Val (voir les couleurs existantes sur le quartier listées en annexes – croquis n°2A).

#### 11.7. Les clôtures

Les clôtures initiales existantes doivent être restaurées ou restituées à l'identique.

#### 11.8. Autres dispositions

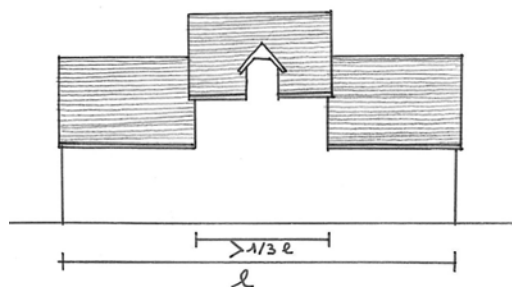
D'autres dispositions que celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées à condition de faire l'objet d'une recherche architecturale contemporaine de qualité.

- j) **Le quartier balnéaire de Mesnil-Val à protéger ou à mettre en valeur**, en application du R123-11h et du L123-1-7° du code de l'urbanisme.

#### Article 11 : Aspect extérieur

##### 11.1. Volumétrie

Pour toute nouvelle construction principale à usage d'habitation : la construction doit être réalisée avec au moins un avant-corps, représentant au moins un tiers de la façade principale.



##### 11.2. Les matériaux de façades

11.2.1. La teinte des parties enduites des constructions doit être en harmonie avec la polychromie du quartier de Mesnil-Val (voir les teintes listées - croquis n°2B- en annexe).

11.2.2. Pour toute nouvelle construction principale à usage d'habitation, le traitement de façade devra être réalisé avec un minimum de 20% de brique et/ou de clin de bois dans les configurations suivantes :

- briques : en soubassement jusqu'aux appuis de fenêtre, en entourage de baies, en bandeau filant, en linteau ou en corniche, en pilastre d'angle et en surface complète d'éléments saillants (voir croquis n°4 en annexe).
- clin de bois : en pignon, en rez-de-chaussée, en étage sur jardin et sur des surfaces significatives en rapport avec la composition des façades. (voir croquis n°5 en annexe). Les bois doivent être peints d'une seule couleur.

##### 11.3. Les percements sur façade

Pour toute nouvelle construction principale à usage d'habitation,

- les percements sur façade seront réalisés dans une recherche de composition axiale.
- Soit les percements seront plus hauts que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur d'au moins 1,4 (voir croquis n°7 en annexe). soit ils seront analogues en dessin et proportions à des percements existants sur les constructions recensées comme "architecture balnéaire " et sous réserve que ces percements de référence soient caractéristiques du style balnéaire.

##### 11.5. Les matériaux de couverture

Pour les constructions nouvelles, les matériaux de couverture devront être de teinte ardoise.

##### 11.6. Tous les éléments d'ouvrages de menuiserie

La mise en couleur des éléments d'ouvrage de menuiserie (volets, fenêtre, barrières, portillons de clôture, colombages, éléments saillants de charpente, gardes de corps de balcon, de terrasse et de loggia, ...) est autorisée à condition qu'elle soit associée au blanc ou à des teintes très claires

(beige clair, gris clair...) et qu'elle soit choisie dans la gamme des teintes utilisées sur le quartier de Mesnil-Val (voir les couleurs existantes sur le quartier listées en annexes – croquis n°2A).

#### 11.7. Autres dispositions

D'autres dispositions que celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées à condition de faire l'objet d'une recherche architecturale contemporaine de qualité.

- k) **Le changement de destination des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial visés au plan de délimitation en zones dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole, en application du R123-12-2° du code de l'urbanisme :**
- en bâtiment de stationnement des véhicules
  - en gîte
  - en habitation
- l) **Les mares à protéger**, en application de l'article R123-11-h du code de l'urbanisme  
Cette prescription concerne les mares existantes, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur préservation.
- m) **Les secteurs d'expansion des crues à maintenir ou à créer délimitées en application du R123-11b du Code de l'Urbanisme**
- 1 Sont interdits :
- Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles visées en 2
- 2 Sont autorisées sous conditions :
- les travaux d'infrastructures, les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
  - les réhabilitations des constructions existantes à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
  - les extensions des constructions à usage d'habitations existantes, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
  - les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
  - la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne résulte pas d'une inondation.

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

1 Sont interdits :

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

2 Sont autorisées sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sol liés à la lutte contre les inondations.
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées sur les voiries existantes.
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures à condition que les travaux concernent des voiries existantes.
- les réhabilitations des constructions existantes à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- les extensions des constructions à usage d'habitations existantes, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne résulte pas d'une inondation.

De plus les prescriptions suivantes sont applicables dans le secteur :

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

o) **Les secteurs exposés à un risque d'inondations** en application du R123-11b du code de l'urbanisme

Dans ces secteurs figurant au règlement graphique, outre les dispositions du règlement de chaque zone : Sont autorisées les nouvelles constructions, à condition que le premier niveau habitable soit hors d'eau et qu'aucun sous sol ne soit réalisé.

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

Seule est autorisée : la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée

- pour la mise en conformité des installations agricoles ;
- pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de pièces habitables.

**q) les secteurs de risques mineurs liés aux éboulements de falaise** en application du R123.11.b du Code de l'Urbanisme

Seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que la reconstruction à l'identique après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

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

Dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seules sont autorisées :

- dans les zones **U, AU, N** :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements

- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

- dans la zone **A** :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour la mise en conformité des installations agricoles et pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements.

- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

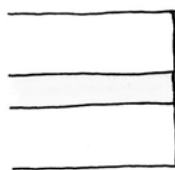
**s) les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence d'une pollution industrielle liée la présence d'une ancienne décharge, délimités en application de l'article R123-11b.**

Cette prescription interdit toute nouvelle occupation et utilisation des sols. En cas de modification de l'usage des sols, une nouvelle évaluation des risques devra être diligentée.

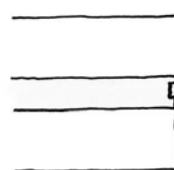
## ANNEXE D'ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT

### Croquis n°1

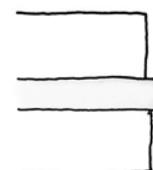
Dans le cas de réfection des façades d'origine en brique des constructions d'architecture d'exception, les joints doivent être réalisés en joint beurré, tiré au fer ou à l'anglaise.



*joint beurré*



*joint tiré au fer*



*joint à l'anglaise*

### Croquis n°2A

Les éléments d'ouvrages de menuiserie peuvent être mis en couleur à condition que les teintes soient choisies dans les gammes présentes sur le quartier de Mesnil-Val (ex. : bordeaux, bleu marin, bleu clair, bleu roi, vert acide, vert amande, marron foncé, ...) et qu'elles soient associées au blanc.

La gamme de blanc pourra être privilégiée pour les menuiseries des fenêtres.



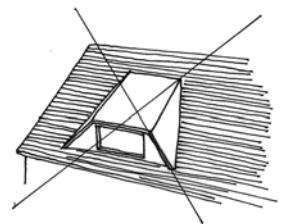
### Croquis 2B

Les teintes des parties enduites des constructions sur l'ensemble du quartier de Mesnil-Val doivent être en harmonie avec la polychromie du quartier de Mesnil-Val.

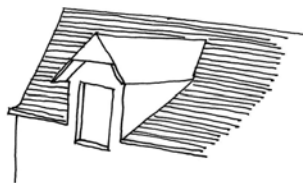


### Croquis n°3

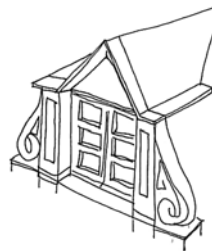
La création de percements sur toiture est autorisée à condition qu'ils soient réalisés en lucarne à versant droit à deux pentes, à capucine, à fronton, à croupe ou demi - croupe.



*à deux pentes  
croupe.*



*à capucine,*



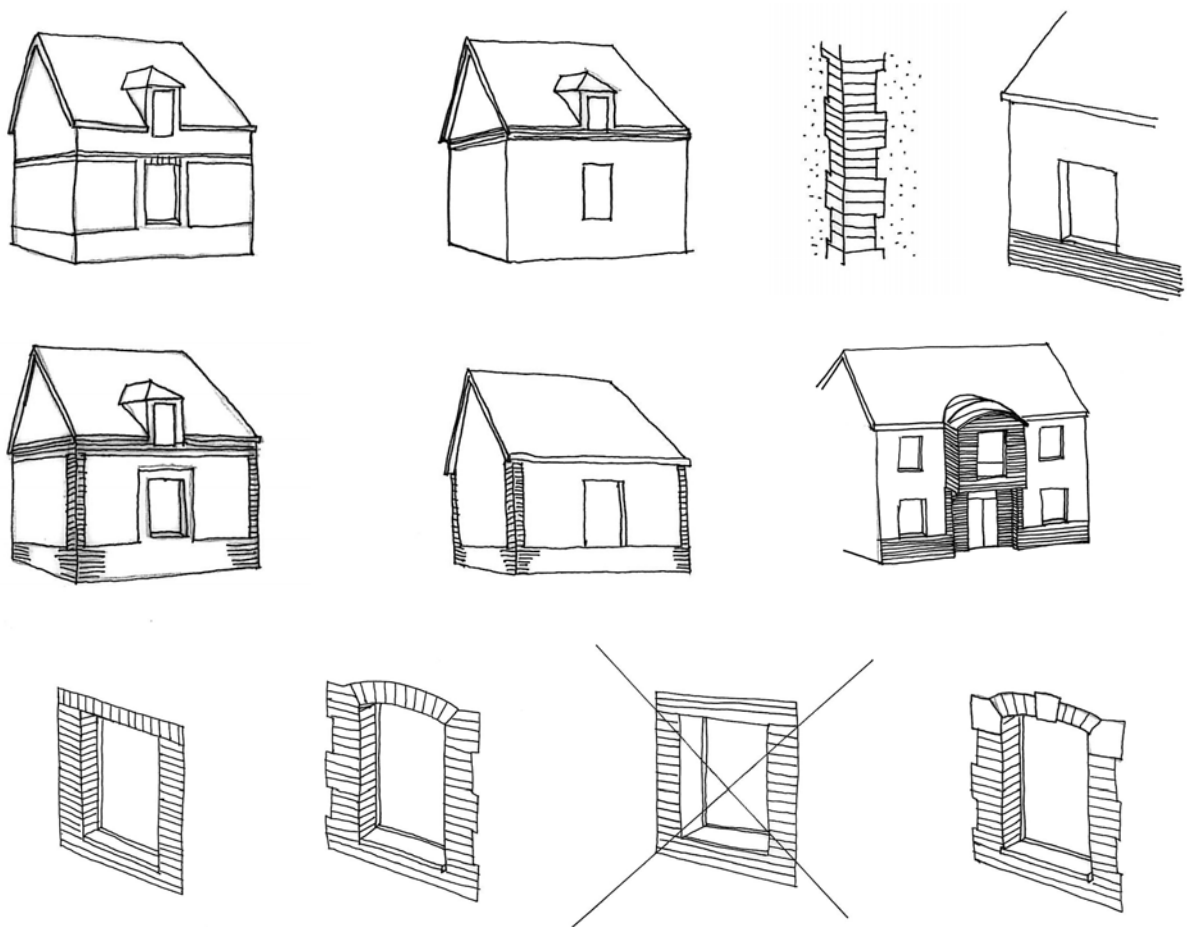
*à fronton*



*à croupe ou demi -*

### Croquis n°4

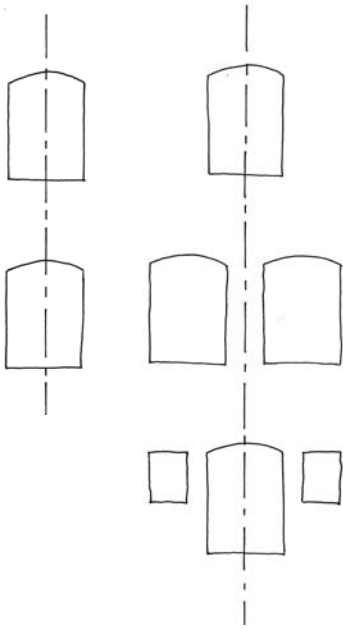
Le traitement de façade devra être réalisé avec un minimum de 20% de brique, dans les configurations suivantes en soubassement jusqu'aux appuis de fenêtre, en entouragement de baies, en bandeau filant, en linteau ou en corniche, en pilastre d'angle et en surface complète d'éléments saillants.



Croquis n°5

Le traitement de façade devra être réalisé avec du clin de bois en pignon, en rez-de-chaussée, en étage sur jardin et sur des surfaces significatives en rapport avec la composition des façades.



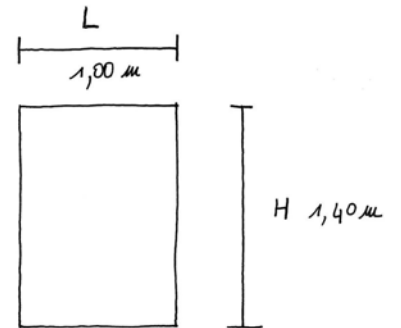


Croquis n°6

Les percements sur façade seront réalisés dans une recherche d'axialité ou de symétrie.

Croquis n°7

Les percements sur façade devront être plus hauts que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur de 1,4.



# COMMUNE DE CRIEL-SUR-MER

SEINE-MARITIME - CANTON D'EU



## CAHIER DE PRESCRIPTIONS ET DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES SUR LE QUARTIER DE MESNIL-VAL

Juillet 2007



## **1 - MESNIL-VAL : UN QUARTIER BALNEAIRE SUR LE LITTORAL NORMAND**

---

## **2 - LES CARACTERISTIQUES DE L'ARCHITECTURE BALNEAIRE**

---

- 2.1. La complexité de la volumétrie
- 2.2. La complexité de la toiture
- 2.3. La modénature des façades
- 2.4. Les balcons et les clôtures en harmonie avec la construction
- 2.5. Une recherche d'axialité dans les percements

## **3 - QUELQUES TRANSFORMATIONS OU CONSTRUCTIONS, QUI SONT EN DESACCORD AVEC LES CARACTERISTIQUES BALNEAIRES**

---

- 3.1. Perte de l'aspect balnéaire d'une maison conçue par Léon Mériot : Les Mouettes.
- 3.2. Quelques adaptations peu valorisantes
- 3.3. Des constructions récentes, peu intégrées dans ce quartier balnéaire

## **4 - LA RICHESSE PATRIMONIALE DE MESNIL-VAL**

---

- 4.1. Les constructions d'architecture balnéaire d'exception
- 4.2. Les constructions d'architecture balnéaire remarquable
- 4.3. Les bâtis remarquables d'architecture « quotidienne ».

## **5 - DEFINITION DES ENJEUX ET DU PERIMETRE D'INTERVENTION**

---

## **6 – LE MAINTIEN DE LA RICHESSE PATRIMONIALE DE L'ARCHITECTURE BALNEAIRE**

---

- 6.1. La protection du patrimoine et du cadre balnéaire de Mesnil-Val par l'établissement de 3 prescriptions complémentaires dans le PLU
- 6.2. Les règles et les recommandations sur les immeubles d'architecture balnéaire remarquable et d'exception
  - 6.2.1. Les occupations et utilisations du sol autorisées
  - 6.2.2. La façade
  - 6.2.3. La toiture
  - 6.2.4. Les éléments d'ouvrages de menuiserie
- 6.3. Les règles pour les constructions nouvelles de mesnil-Val

# 1. Mesnil-Val : un quartier balnéaire sur le littoral normand

---

Le Grand Paysage de la commune de Criel-sur-Mer est caractérisé par un front maritime, marquant la rupture par rapport au haut plateau calcaire du Pays de Caux, accueillant principalement de l'activité agricole.

Trois pôles urbains sont présents sur le territoire : le centre-bourg, Criel-Plage et Mesnil-Val. Ces deux derniers sont situés au bord du littoral, à quelques kilomètres de l'agglomération Tréport – Eu – Mers.

Le quartier de Mesnil-Val forme un ensemble urbain homogène, qui présente une remarquable vitrine de l'histoire de la commune. Le style architectural balnéaire normand, développé depuis le début du 20<sup>ème</sup> siècle, confère au quartier un cachet patrimonial certain, pourtant peu connu des Seinomarins.

Dans la vogue du tourisme balnéaire, l'architecte Léon Mériot a réalisé de nombreuses demeures, ayant toutes une signature visuelle. Les matériaux de façade utilisés sont principalement de la pierre, silex, brique et colombage.



Aujourd'hui, les dents creuses se sont urbanisées et le quartier est composé de résidences principales et secondaires. Il bénéficie de la présence de quelques commerces permanents (organisés le long de la rue de la mer) et d'équipements de loisirs balnéaires.

Depuis plusieurs années, le quartier de Mesnil-Val connaît un fort renouvellement et une importante arrivée de population. Cette situation entraîne une forte augmentation des prix du foncier et une évolution sensible des caractéristique du logement et de la famille. En effet, le cadre littoral de Mesnil-Val et la proximité du bassin d'emploi de la vallée de la Bresle attirent de nouvelles populations, plus aisées et plus jeunes.

Pour toutes ces raisons, le quartier de Mesnil-Val a été identifié comme un secteur à forte valeur patrimoniale, lors de l'élaboration du PLU. Une des orientations municipales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de protéger ce secteur historique. Toutefois, cet objectif n'a pas pu trouver une traduction simple dans le PLU.

C'est pourquoi, cette étude a été commanditée au bureau d'études ATTICA afin :

- de faire apparaître les spécificités architecturales et urbaines du secteur. Pour réaliser ce travail, le bureau d'étude ATTICA a dégagé les caractéristiques majeures du quartier de Mesnil-Val suite à plusieurs visites de terrain et suite à la prise de connaissance de documents sur l'histoire du quartier.
- d'établir des prescriptions particulières, adaptées et respectueuses de l'identité du quartier dont l'application est impérative ainsi que des recommandations, données à titre de conseil.

Les prescriptions, formulées dans ce cahier, ont été introduites dans le règlement du PLU de Criel-sur-Mer. Il précise donc les règles de composition architecturale sur les bâtiments existants et les dispositions à respecter pour l'implantation des nouvelles constructions. Des schémas ont été réalisés pour faciliter la compréhension et l'interprétation des règles,.

Ce cahier a également été conçu de manière à :

- devenir une aide à la décision pour la municipalité et le service instructeur, lors de l'examen des demandes d'urbanisme (permis de construire ou de démolir, déclaration de travaux,...).
- sensibiliser la population à la richesse de l'architecture balnéaire de Mesnil-Val.

## 2. Les caractéristiques de l'architecture balnéaire

L'architecture balnéaire recèle de caractéristiques particulières, qui sont développées dans ce chapitre, à savoir :

- la complexité de la volumétrie ;
- la complexité des toitures ;
- la modénature des façades ;
- les balcons et les clôtures en harmonie avec la construction ;
- la recherche d'axialité dans les percements.

### 2.1. LA COMPLEXITE DE LA VOLUMETRIE

Les constructions d'architecture balnéaire présentent toutes une complexité de volumétrie. Bien que le plan des habitations soit souvent de base carrée, des petits volumes ont été ajoutés afin de marquer l'entrée, le salon (par exemple par la création d'un bow-window permettant de bénéficier d'une large vue sur la mer), l'accès à la cave,...

Les RDC sont souvent surélevés pour des raisons de ventilation de l'habitation ; et les façades composées d'un mur de raval, marquant la toiture.

Il est à noter que l'implantation bâtie est toujours réalisée en fonction de la configuration de la voirie (c'est-à-dire que la façade principale est parallèle à la voirie principale) et dans un souci d'abriter les espaces de vie des vents d'ouest.

Trois catégories de constructions sont visibles sur le quartier :

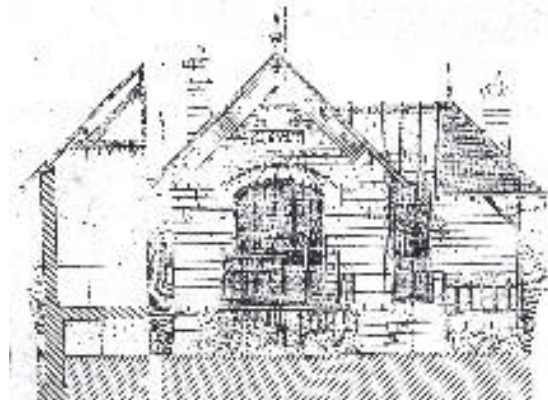
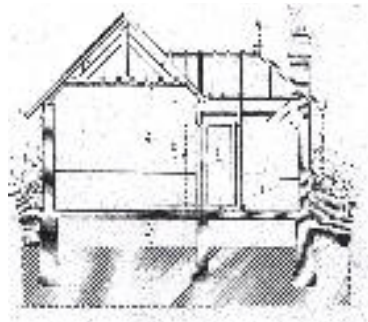
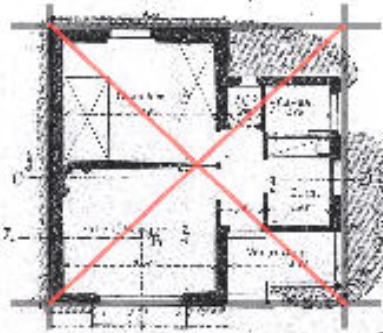
#### ▪ Les Chalets ou villas

Les villas sont les demeures les plus représentatives de l'architecture balnéaire. De hauteur R+1+C, leur volumétrie s'impose sur le quartier, d'autant que ce sont des maisons individuelles souvent implantées sur un vaste jardin.



#### ▪ Les Gringalet

Les maisons, appelées Gringalet, correspondent à des petites maisons de villégiature de niveau R+C. Elles sont composées d'un avant-corps, accueillant une grande ouverture donnant sur le salon de vie. L'entrée, accessible par un escalier extérieur, est abritée par un débord de toiture ou par une marquise.





▪ **Les maisons de ville**

Les maisons de ville sont situées sur l'avenue Louis Martin. Ce sont des maisons accolées de part et d'autre (c'est à dire implantées à la limite séparative), de hauteur R+1+C. Elles représentent une architecture homogène. La polychromie de façade, réalisée récemment, permet d'identifier les propriétés foncières.



**2.2. LA COMPLEXITE DE LA TOITURE**



*La Coquette – Charpente cintrée sur loggia*

La toiture représente une complexité dans le jeu de volumes, marquant les différentes fonctions de l'habitation.

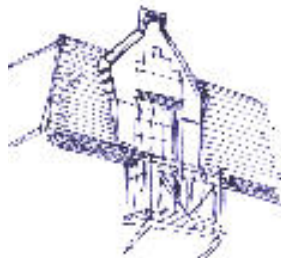
Les ouvertures sur toiture sont souvent des lucarnes à deux pentes, à capucine, à fronton ou à croupe. Les avant-corps principaux sont souvent recouverts d'un toit en queue de geai.

Les éléments porteurs de la charpente sont mis à jour et par conséquent visibles. Ils sont utilisés comme des éléments de décoration en façade et sont largement travaillés (ex. : arc cintré,...).

D'après le livre « L'Architecture Usuelle », le matériau de couverture utilisé était des tuiles normandes à patine brune.



*Toiture à queue de geai*



*Tourelle*

*Lucarne à fronton*

*Toiture à la Mansart*

### 2.3. LA MODENATURE DE FAÇADE



*Motif brique sur le mur de raval*



*Corniche*



*Motif brique sur le mur de raval. Modénature d'angle en enduit lisse.*



*Assise en encorbellement des poteaux d'angle*

La modénature des constructions d'architecture balnéaire confère aux façades une riche décoration, tout en marquant les étages, les toitures et les angles. Cette richesse ornementale est issue de la mise en œuvre de la brique rouges et blanches et parfois du colombage.

Ce jeu des matériaux reflète la composition architecturale de la maison, en mettant en valeur les différents niveaux par la réalisation de corniche, les linteaux ouvragés, .... Elle a également un but purement décoratif : assise en encorbellement du poteau d'angle, motifs en brique ou colombage sur le mur de raval.

### 2.4. LES BALCONS ET LES CLOTURES EN HARMONIE AVEC LA CONSTRUCTION

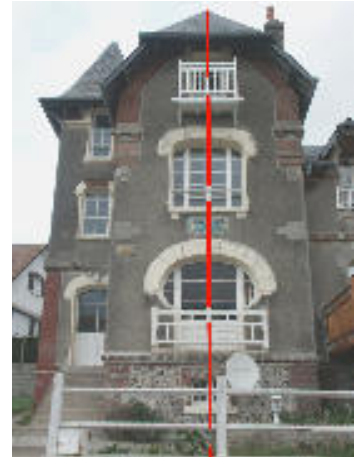
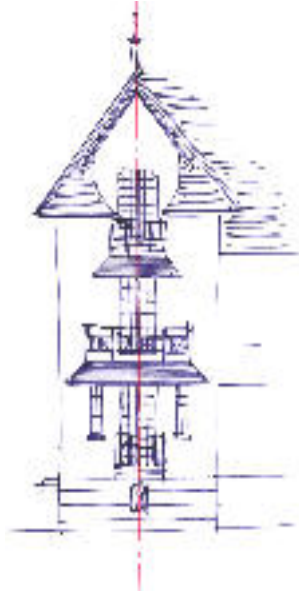


Les gardes de corps des balcons et les clôtures sont toujours réalisés en harmonie avec la construction principale, ce qui donne une cohérence à l'ensemble de la propriété.

Ils sont réalisés en boiserie et quelques fois en briques ajourées. Pour les clôtures donnant sur l'espace public, le soubassement est souvent réalisé en maçonnerie et ce sur une hauteur égale au tiers ou à la moitié de la hauteur totale..

## 2.5. UNE RECHERCHE D'AXIALITE DANS LES PERCEMENTS

Les percements sur la façade ou en toiture, sont toujours composés dans une recherche d'axialité ou de symétrie par rapport à l'axe.



### 3. Quelques transformations ou constructions, qui sont en désaccord avec les caractéristiques balnéaires

#### 3.1. PERTE DE L'ASPECT BALNEAIRE D'UNE MAISON CONÇUE PAR LEON MERIOT : LES MOUETTES.



*Les Mouettes*



Lors des visites de terrain, il est apparu que certaines maisons conçues par Léon Mériot ont été dégradées, soit par manque d'entretien (ex. : volets métalliques rouillés, façade délaissée, ...), soit par la réalisation de travaux d'aménagement ou de réfection en désaccord avec les composantes initiales.

La villa des Mouettes est la plus représentative de cette perte de richesse patrimoniale. En effet, elle a récemment subi plusieurs travaux et a ainsi perdu son originalité et son authenticité. Les travaux, améliorant certes le confort intérieur (ex. : isolation, volets roulants, double vitrage, ...) ont eu pour conséquence une diminution de sa valeur immobilière et la perte de « son cachet ».

- La réalisation d'enduit uniteinte sur deux façades (dont celle donnant sur l'Avenue du Val Heureux) a fait disparaître l'appareillage décoratif en briques et à estomper le rendu des reliefs, tels que la corniche.
- La plaque en céramique portant le nom de l'architecte a été retirée.
- La dépose des boiseries de balcon et des garde-corps des fenêtres a affadi la façade d'ornement. La pose de volets roulants et de fenêtres à double vitrage a conduit à la démolition de percements à arc cintré.
- La construction d'un garage individuel a pour résultante de cacher en partie la construction principale.

Cette demeure représente l'une des plus belles œuvres de l'architecte Léon Mériot et aujourd'hui le choix du traitement architectural l'a complétement dénaturé. Ce présent cahier a pour objectif de stopper ce type de dégradation.

#### 3.2. QUELQUES ADAPTATIONS PEU VALORISANTES

La dégradation du patrimoine balnéaire s'opère au travers de plusieurs interventions « malheureuses ». Des adaptations sur les constructions balnéaires ont parfois été réalisées de manière peu harmonieuse avec la construction initiale. Il s'agit :

- d'extensions bâties, qui contrastent fortement avec la volumétrie initiale et la complexité de la toiture. Ce sont souvent de petits volumes abritant des garages ou permettant d'étendre la pièce de vie principale ;
- de la pose de corps de garde sans cohérence avec les balcons anciens et leurs décors ;
- de réfection de façade, réalisée sans respect de la composition d'origine. Deux techniques sont utilisées : la peinture ou l'enduit, réalisé d'une seule teinte. La brique et la modénature ne sont par conséquent plus visibles et la construction perd ainsi son aspect « ancien ».



*Marie Louise – briques peintes en blanc, perte de la polychromie initiale et des éléments décoratifs originels*



*La Gapaudière – enduite, manque d'éléments décoratifs*



*Les Anémones – briques recouvertes d'enduit sur la façade donnant sur l'espace public – manque d'unité de la construction*

### 3.3. DES CONSTRUCTIONS RECENTES, PEU INTEGREES DANS CE QUARTIER BALNEAIRE



Sur le quartier de Mesnil-Val, les dents creuses ont été progressivement urbanisées. Certains choix architecturaux n'ont pas permis de garantir l'intégration des constructions, ou tout du moins de renforcer le caractère balnéaire du quartier.

Il s'agit, dans la plupart des cas, d'habitations conçues sur un plan rectangulaire, de niveau R+C, avec un toit à deux pentes. La volumétrie dégagée et le choix d'une seule teinte en façade ont pour conséquence de créer un fort contraste avec les constructions environnantes et de perturber l'unité esthétique du quartier.



## 4 - La richesse patrimoniale de Mesnil-Val

Suite à plusieurs visites de terrain, toutes les demeures d'architecture remarquable ont été repérées sur le quartier de Mesnil-Val. Face à cette richesse, un classement a été établi en fonction de la compréhension des caractéristiques balnéaires :

- les demeures d'architecture balnéaire d'exception ;
- les demeures d'architecture balnéaire remarquable ;
- les demeures d'architecture remarquable. Cette catégorie est générale sur toute la commune de Criel-sur-Mer.

### 4.1. LES CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE BALNEAIRE D'EXCEPTION



Les demeures d'architecture balnéaire d'exception ont été principalement conçues par l'architecte Léon Mériot. Une plaque en céramique portant son nom est souvent présente sur la façade principale.

28 maisons ont été recensées dans cette catégorie. Sur la carte ci-jointe, les maisons repérées par une couleur bleu cyan sont des constructions exceptionnelles, mais ne portant pas de plaque de l'architecte.

Les réalisations représentent une grande variété de conception et méritent d'être préservées dans leur intégralité. Ce sont toutes des villas, avec un riche ornement. Elles constituent de vrais bijoux.



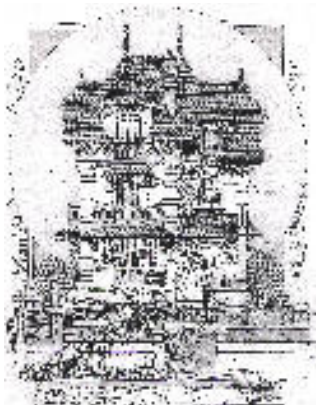
*La Darling*



*Bon Gîte - Bon Temps*

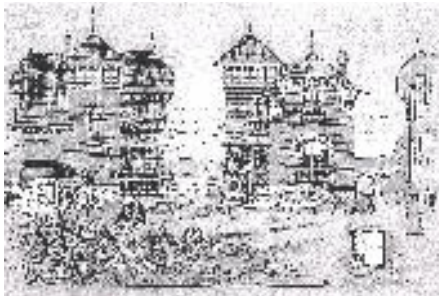


*La Gauloise*

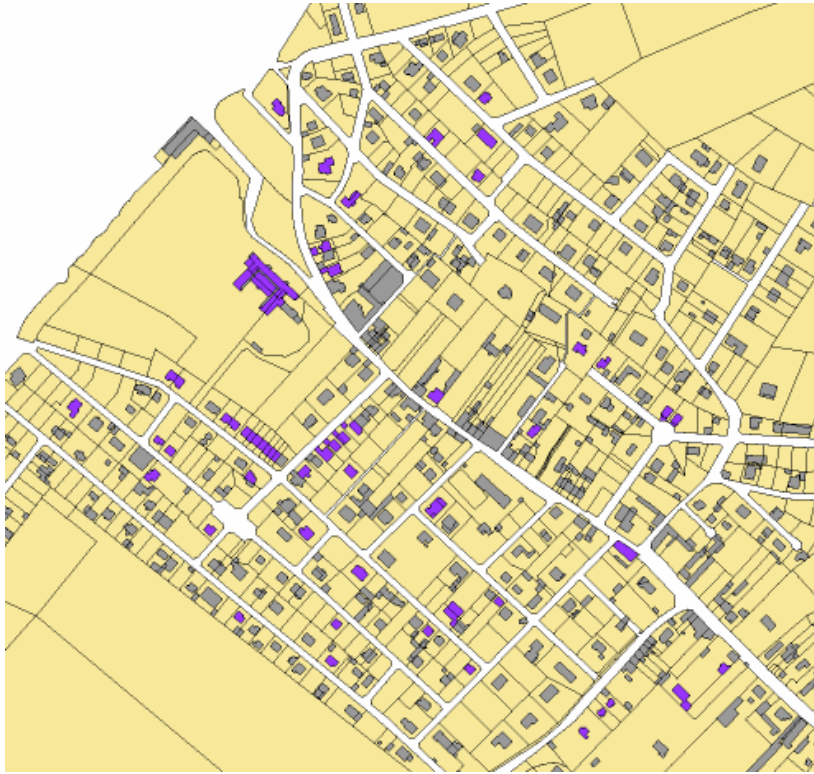


*La Seiglière*

Des gravures de l'architecte, (disponibles à la Mairie de Criel-sur-Mer), attestent de la composition initiale et de leur excellente préservation, en particulier de la Seiglière.



#### 4.2. LES CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE BALNEAIRE REMARQUABLE



Les constructions recensées sont des bâtis à l'architecture balnéaire remarquable. Ce sont des maisons qui présentent des caractéristiques balnéaires, mais où la richesse d'ornement et le jeu de volumétrie sont moins aboutis que dans la catégorie précédente.

Ces réalisations méritent d'être préservées, mais peuvent faire l'objet d'adaptation.



*Tanaus*



*Magali*

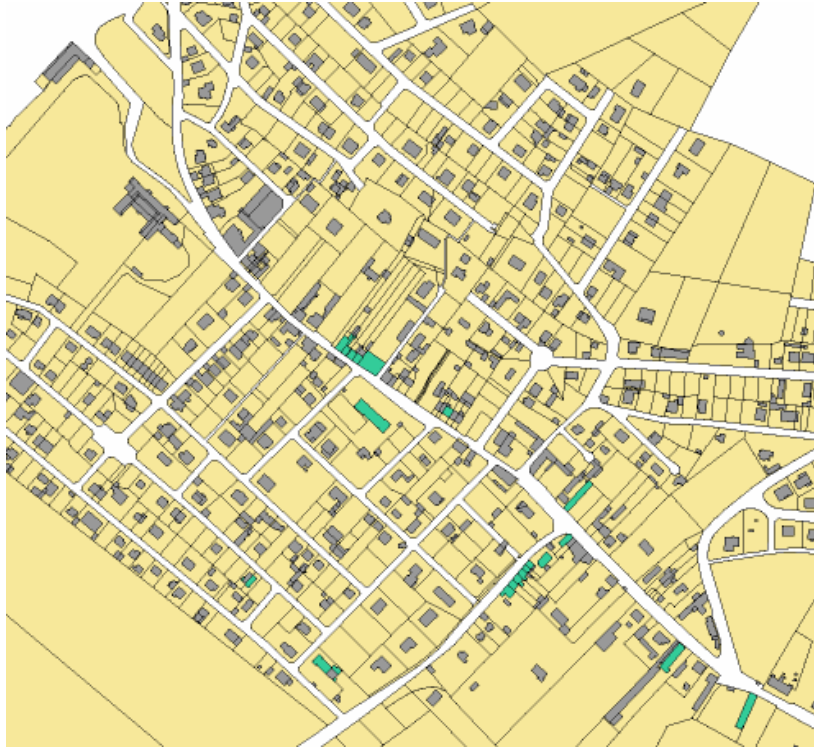


*Le Roitelet*



*Sans Souci*

### 4.3. LES BATIS REMARQUABLES D'ARCHITECTURE « QUOTIDIENNE ».



Il s'agit principalement de constructions anciennes en briques rouges, implantées sur les deux axes historiques du secteur : rue de la Mer et rue du Tréport. Elles sont plus éloignées du littoral. Elles ne possèdent pas (ou peu) de caractéristiques balnéaires.

Ces constructions méritent également d'être préservées. C'est pourquoi, elles font l'objet, dans le cadre du PLU de Criel-sur-Mer, de prescriptions particulières, mais n'ont pas été étudiées dans le cadre du présent document.

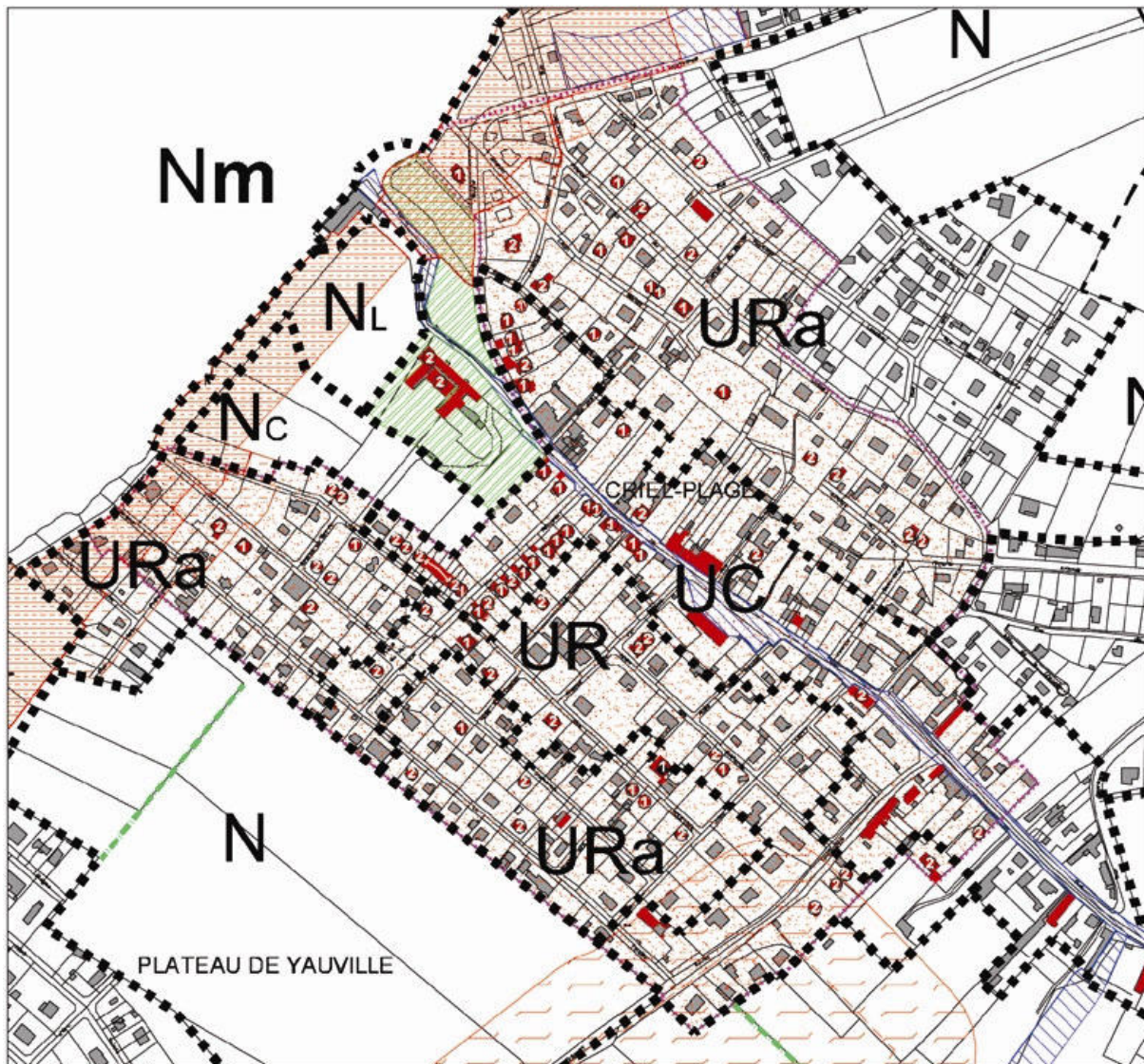


## 5 - Définition des enjeux et du périmètre d'intervention

Il apparaît clairement que le quartier de Mesnil-Val mérite une attention particulière. Pour garantir la préservation de ce patrimoine et de l'insertion paysagère des nouvelles constructions, le règlement du PLU est un outil indispensable à mettre en place.

Deux dispositifs complémentaires ont été utilisés :

- Pour pérenniser les caractéristiques urbaines du quartier, des zones ou secteurs de zones ont été délimités. Un règlement spécifique y a été associé. Il s'agit du secteur UC (représentant la zone la plus dense du quartier et présentant des alignements sur la rue de la Mer) et UR (correspondant la zone plus résidentielle de Mesnil-Val). Le secteur URa a été délimité pour permettre la mise en place de l'assainissement individuel. Les 14 articles du règlement permettent de gérer, en particulier l'occupation et l'utilisation des sols, l'implantation des bâtis par rapport aux emprises publiques, l'emprise au sol, la hauteur des constructions, l'aspect extérieur et le COS.
- Pour renforcer les caractéristiques architecturales balnéaires, 3 prescriptions complémentaires ont été proposées. Elles sont détaillées dans le chapitre suivant n°6.

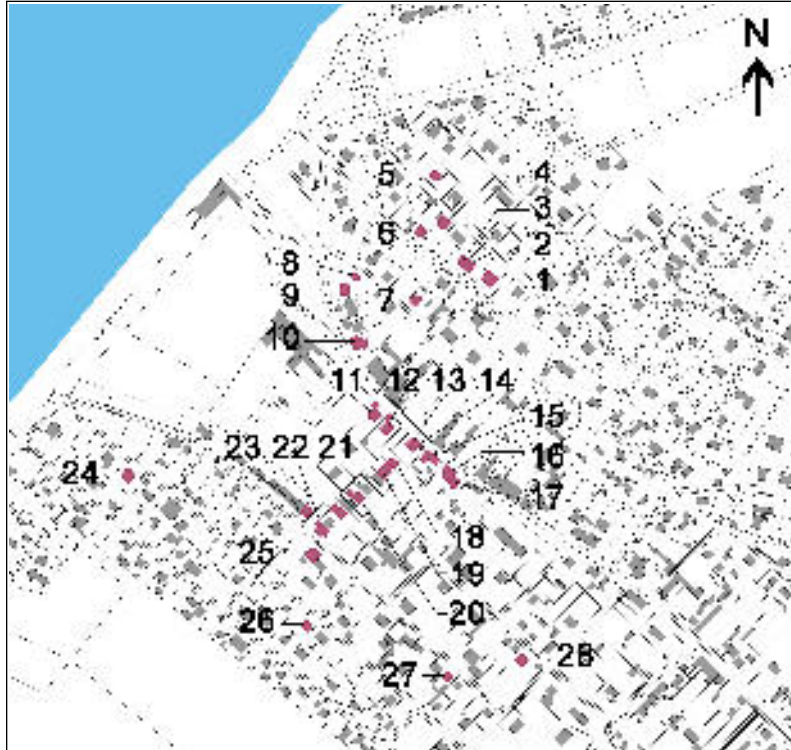


## 6 – Le maintien de la richesse patrimoniale de l'architecture balnéaire

### 6.1. LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU CADRE BALNEAIRE DE MESNIL-VAL PAR L'ETABLISSEMENT DE 3 PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE PLU

La protection du patrimoine architectural est garantie sur le quartier Mesnil-Val par l'établissement de trois prescriptions complémentaires inscrites dans le PLU de Criel-sur-Mer. Il s'agit :

- Des immeubles à l'architecture balnéaire d'exception à protéger ou à mettre en valeur. Les édifices, identifiés suite à des visites de terrain et à des recherches bibliographiques, sont les bâtis qui présentent le plus de caractéristiques de l'architecture balnéaire traditionnelle et principalement ceux conçus par l'architecte Léon Mériot (présence de plaque sur la façade d'entrée).
- Des immeubles à l'architecture balnéaire remarquable, à protéger ou à mettre en valeur. Ces constructions reprennent les codes de l'architecture balnéaire sans avoir été pour autant conçues par l'architecte Léon Mériot ou ne présentant pas toutes les caractéristiques balnéaires.



N°1 : BELLE BRISE	N°15 : BON GITE ET BON TEMPS
N°2 : LO MIA	N°16 : <i>sans nom</i>
N°3 : LA GAULOISE	N°17 : VILLA NEPTUNE
N°4 : LES ALOUETTES	N°18 : BON ACCUEIL
N°5 : LA PERLE	N°19 : LE GUI
N°6 : LES MUGUETS	N°20 : LES EGLANTINES
N°7 : LES PAPILLONS	N°21 : LA MOUETTE
N°8 : <i>sans nom</i>	N°22 : MARIE LOUISE
N°9 : <i>sans nom</i>	N°23 : <i>sans nom</i>
N°10 : LA COQUETTE	N°24 : LA ROSERAIE
N°11 : PRIMEROSE	N°25 : LES LYS
N°12 : LA SEIGLIERE	N°26 : DARLING
N°13 : LES IRIS	N°27 : BEAU SOLEIL
N°14 : LES HORTENSIAS	N°28 : LES MYOSOTIS

De manière générale, ces 2 prescriptions ont été établies afin de mettre en valeur la logique constructive originelle des bâtiments dans ses proportions, ses matériaux, ses coloris, tout en autorisant les adaptations mineures pour le confort des habitants. En effet, toutes ces constructions à l'architecture balnéaire présentent des façades richement décorées et à l'ordonnancement varié. L'établissement des prescriptions complémentaires permet ainsi :

- de préserver cette richesse en réglementant les matériaux de façade, les percements de façade et de toiture et la polychromie des éléments d'ouvrages en menuiserie.
- de favoriser une architecture de qualité environnante, en prescrivant des règles spécifiques pour les nouvelles constructions (qui s'agisse d'annexe jointive ou non ou d'agrandissement).

De nombreuses prescriptions sont communes tant pour les deux catégories de prescriptions qu'entre la réhabilitation de la construction initiale et la réalisation de nouvelles constructions.

- Des nouvelles constructions sur le quartier de Mesnil-Val.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation dans le quartier de Mesnil-Val sont soumises à des prescriptions particulières. L'enjeu est de favoriser une architecture de qualité qui soit en adéquation avec

les caractéristiques des constructions balnéaires environnantes. Ces prescriptions permettent de garantir leur intégration dans le tissu urbain et d'éviter la réalisation de pavillon « banal », qui serait en totale contradiction dans le contexte urbain de Mesnil-Val

Ces trois prescriptions s'inscrivent en complément du règlement des zones du plan de délimitation en zones du PLU (soit le règlement des zones UC, UR et URa). Ainsi, pour tous travaux, constructions, aménagements, ... sur le quartier de Mesnil-Val ou sur les constructions d'architecture balnéaire, il est nécessaire de consulter les 2 types de documents afin de connaître toutes les prescriptions en ce qui concerne l'implantation par rapport aux emprises publiques, l'emprise au sol, les hauteurs de bâti, le Coefficient d'Occupation des Sols, ....

## **6.2. LES REGLES ET LES RECOMMANDATIONS SUR LES IMMEUBLES D'ARCHITECTURE BALNEAIRE REMARQUABLE ET D'EXCEPTION**

Dans le premier chapitre (6.2.1.), sont exposées les principes d'occupations et utilisations des sols, associées aux règles de hauteur (article 10) et de pente de toit (article 11).

Les prescriptions établies sur l'aspect extérieur sont détaillées dans les chapitres suivants (de 6.2.2. à 6.2.4).

Il est à noter que, toutes les prescriptions détaillées ci-dessous, inscrites dans le règlement de PLU, doivent être respectées ; sauf dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité.

*Les textes encadrés et mis en italique sont des recommandations complémentaires à la réglementation, instaurée par les prescriptions du PLU. Elles n'ont aucune valeur juridique. Elles servent à orienter au mieux les propriétaires dans les choix concernant les travaux sur ou autour des immeubles d'architecture balnéaire.*

Des prescriptions et recommandations ont été formulées sur les thématiques suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées ;
- La façade (matériaux et percements) ;
- La toiture (couverture et percements) ;
- Les éléments d'ouvrages de menuiserie.

### **6.2.1. Les occupations et utilisations du sol autorisées**

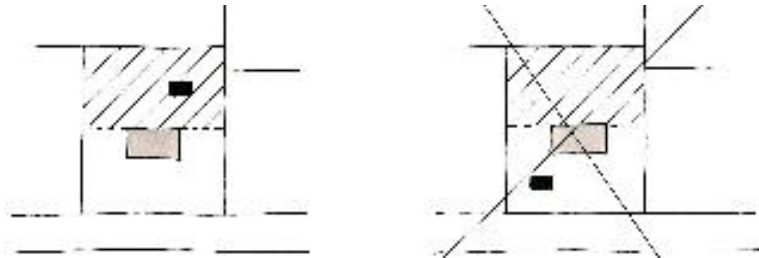
Dans le quartier de Mesnil-Val, l'ensemble du patrimoine balnéaire répertorié d'exception ou remarquable est soumis à la délivrance d'un permis de démolir. En cas de démolition, il est exigé que la construction contribue au même niveau d'identité que la construction initiale. Cette prescription permet au service instructeur de cibler la qualité architecturale des nouvelles constructions.

De manière générale, les travaux de réhabilitation sont favorisés, à condition qu'ils soient réalisés à l'identique des constructions initiales. Pour cela, une recherche bibliographique pourra s'avérer nécessaire. Cette prescription induit le plus grand respect pour ces constructions lors des travaux que ce soit de ravalement de façade, de pose de huisseries, de réfection des balcons, .... De même, les clôtures initiales existantes devront être restaurées ou restituées à l'identique.

Toutefois, pour des raisons d'adaptation aux évolutions du quotidien ou pour l'amélioration du confort de vie, des adaptations sont possibles :

- Les annexes non jointives sont autorisées pour les deux catégories d'immeuble, à condition de respecter les deux prescriptions suivantes :
  - la hauteur est limitée à R+C, afin que le gabarit de cette construction ne s'impose pas par rapport à la construction initiale ;
  - l'implantation doit être proposée dans la partie de parcelle, délimitée à l'arrière de la construction principale, afin que depuis l'espace public, la construction initiale soit visible dans son entièreté.

- En ce qui concerne les immeubles à l'architecture balnéaire d'exception, l'interdiction de réalisation d'agrandissement ou d'annexes jointifs garantit le maintien de la



volumétrie initiale. Les annexes jointives et les agrandissements sont seulement autorisés pour les immeubles d'architecture balnéaire remarquable, à condition que :

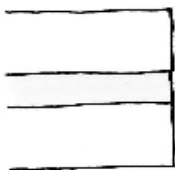
- o de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de respecter le cadre environnant et les caractéristiques architecturales du bâti balnéaire.
- o leur hauteur ne dépasse pas celle de la construction initiale ;
- o les toitures soient réalisées avec des versants de pentes identiques à celles de la construction initiale. Une adaptation de 5 % est mentionnée dans le règlement du PLU, ainsi que pour les agrandissements mesurés situés en façade arrière.

## 6.2.2. La façade

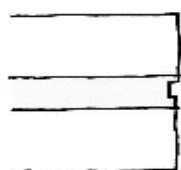
### A - Les matériaux de façade

Sur les immeubles d'architecture balnéaire, il est exigé que la polychromie de la façade respecte les couleurs d'origine ou qu'elle soit choisie dans les teintes présentes sur le quartier.

La teinte des parties enduites de toutes les constructions doit donc être en harmonie avec la polychromie existante à Mesnil-Val. Pour cela, en annexe du règlement de PLU, ont été jointes des photographies des enduits existants (voir ci-dessous). La gamme autorisée est par conséquent dans les teintes de gris, jaune, beige et ocre. Cette prescription s'applique également à toutes les réalisations qu'elles soient des agrandissements ou des annexes jointives ou non.



*joint beurré*



*joint tiré au fer*



*joint à l'anglaise*

Concernant les façades des constructions initiales, elles doivent être réhabilitées dans leur état initial. Ceci implique qu'aucun enduit ne soit réalisé sur des façades en briques et/ou silex ou moellon ou sur les colombages. Pour les constructions à l'architecture balnéaire d'exception, les joints des façades en briques doivent être réalisés soit en joint beurré, soit tiré au fer, soit à l'anglaise. Ces manières de faire garantissent la préservation de l'aspect de la façade et la pérennisation du savoir-faire traditionnel.

Le plus grand soin doit être apporté à ne pas endommager (et ne pas couvrir) les éléments décoratifs. Les ravalements et restaurations doivent respecter les moulurations, les corniches, les motifs, les



modénatures d'angle, les appareillages de briques,...

Pour les annexes jointives ou non et les agrandissements des constructions balnéaires, le traitement de façade devra être réalisé avec un minimum de 20% de brique et/ou de clin de bois dans les configurations, explicitées dans le chapitre sur les constructions nouvelles dans le quartier de Mesnil-Val.

De plus, pour les agrandissements et annexes jointives des constructions balnéaires remarquables, le traitement de façade pourra être identique à celui de la construction principale.

Ces prescriptions garantissent la qualité architecturale de la composition des façades.

Recommandations :

- *La restitution d'éléments disparus, pourrait être réalisée, afin de renforcer ce caractère balnéaire et patrimonial du bâti .Des gravures de Léon Mériot peuvent être une aide à la décision.*
- *En cas de réfection des façades d'origine en briques donnant sur rue, il est recommandé de réaliser des joints tirés à l'anglaise.*
- *Lorsque les façades des maisons d'architecture balnéaire sont composées alternativement de bandeaux brique et de bandeaux enduits, il est recommandé de peindre l'enduit dans la gamme de blanc.*

B - Les percements sur façade et leurs volets

De manière générale, les percements sur les façades initiales seront réalisés dans une recherche de composition axiale. Pour les constructions d'architecture balnéaire d'exception, les percements sur la ou les façades donnant sur rue sont interdits, ce qui garantit le maintien en état de la composition initiale visible depuis l'espace public et ce qui permet d'adapter la construction aux nouveaux besoins en arrière de demeure.

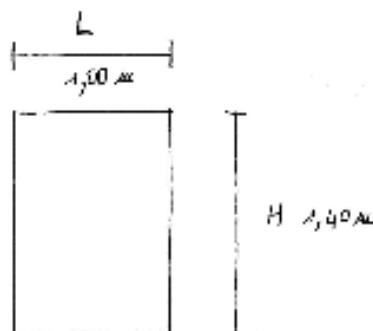
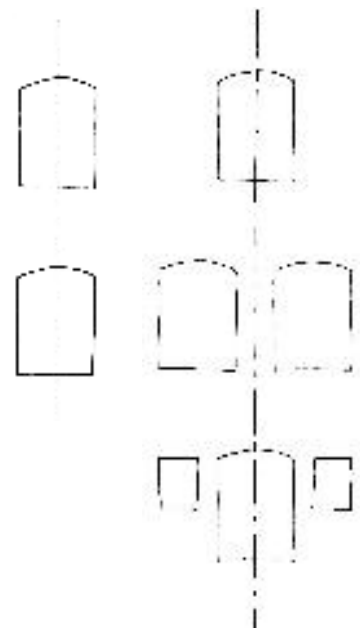
Pour toutes les constructions à l'architecture balnéaire et leur agrandissement ou annexes jointives, les percements sur façade devront être de proportion identique à l'une des baies de la construction initiale. Toutefois, à défaut d'un percement de référence, il est autorisé des percements plus hauts que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur d'au moins 1,4. Cette prescription est également valable pour les constructions en annexes non jointives.

Pour toutes les constructions à l'architecture balnéaire (dans le cas de modification des ouvertures existantes ou de réalisation de percements) et leur agrandissement ou annexes jointives, les montants des menuiseries devront être de section identique à celles existantes de la construction initiale à plus ou moins 10%. Ceci garantit l'homogénéité dans le traitement des fenêtres.

Les volets des baies sur façade doivent être réalisés soit à l'identique à ceux existants sur la construction initiale, soit en se rabattant en tableau ou en façade. Ceci permet de maintenir (ou garantir) le rythme vertical des constructions initiales (ou à venir).

Sur ces thématiques, aucune prescription n'est fixée pour les constructions non jointives.

Pour toutes les baies des constructions d'architecture balnéaire d'exception, leur menuiserie devra être scindée en petits bois. Cependant pour les constructions d'architecture balnéaire remarquable, cette obligation ne s'applique que pour les baies visibles depuis l'espace public. Cette prescription ne concerne pas les annexes non jointives.



Recommandations :

- Pour ne pas réaliser un règlement trop strict, certaines prescriptions n'ont pas été établies pour les annexes non-jointives ; toutefois, la réalisation par exemple de petits bois est un gage de la qualité architecturale et de son insertion dans le tissu urbain balnéaire..

### 6.2.3. La toiture

#### A - La couverture

Les matériaux de couverture des constructions balnéaires et de leur agrandissement et annexes jointives doivent être identiques à ceux utilisés initialement.

Pour les constructions nouvelles, les matériaux de couverture devront être identiques à ceux utilisés dans la construction principale ou de teinte ardoise. Les tuiles de teinte ardoise, présentant une épaisseur de plus de 1,5cm, sont interdites, car leur aspect n'est pas esthétique.

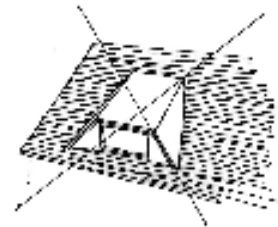
#### B - Les percements

L'architecture balnéaire développe une diversité de toiture tant dans le traitement que dans la forme. L'enjeu est par conséquent de conserver et de renforcer les caractéristiques des toitures.

Pour les constructions à l'architecture balnéaire d'exception, les châssis de toit (de type velux) sont interdits sur les toitures donnant sur la rue, ce qui permet de préserver la volumétrie initiale visible depuis l'espace public. Des percements de toitures sont autorisés à l'arrière afin de permettre l'aménagement des combles.

Pour les constructions à l'architecture balnéaire et leur agrandissements et annexes jointives:

- Les percements sur les toitures d'origine sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés à l'axialité des percements existants ou en symétrie par rapport à cette axialité :
  - soit au même format qu'un percement initial existant,
  - soit en lucarne à versant droit à deux pentes, à capucine, à fronton, à croupe ou demi - croupe (voir croquis n°3 en annexe)
  - en châssis de toiture (de type velux) dans le plan des rampants, limités à 78 x 98 cm de dimension et à pose encadrée pour les constructions d'architecture balnéaire d'exception et à pose semi encadrée pour celles remarquables.



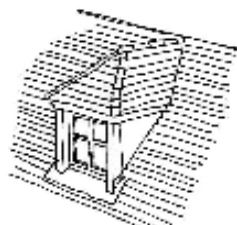
Pour les annexes non jointives, les prescriptions sont plus souples : aucune dimension pour les châssis de toit n'est mentionnée.

Les lucarnes rampantes (cf. : ce croquis ci-joint) sont par conséquent interdites. Sa configuration rappelle l'architecture des années 70 et n'est pas adaptée à l'esthétisme du quartier de Mesnil-Val.

à deux pentes

à capucine,

à croupe ou demi – croupe.



#### Recommandations

- *Les souches de cheminées en accord avec la construction doivent être conservées pour participer à la silhouette générale des toitures.*
- *Il en est de même pour les épis de toiture présents dans l'architecture balnéaire du quartier.*

#### **6.2.4. Les éléments d'ouvrages de menuiserie**

Tous les d'éléments d'ouvrage de menuiserie (que ce soient les volets, fenêtres, barrières, portillons de clôture, colombages, éléments saillants de charpente, gardes de corps de balcon, de terrasse et de loggia, ...) doivent être peints dans les teintes d'origine de la construction principale.

Dans le cas d'une étude de polychromie du bâti, il est possible d'autoriser une mise en couleur à condition qu'elle soit associée au blanc et qu'elle soit choisie dans la gamme des teintes utilisées sur le quartier de Mesnil-Val.

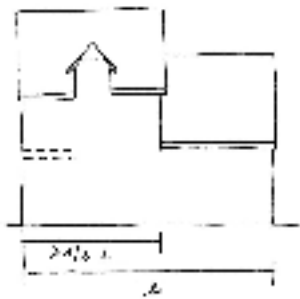
#### Recommandation

- *Dans le cas d'une recherche de polychromie, il est préférable que le blanc soit choisi pour les montants des fenêtres et leurs petits bois. La couleur associée pourrait alors être utilisée pour des éléments ponctuels sur la façade, tels que les gardes de corps des balcons, les clôtures, ...*
- *Il est savoir qu'à Mesnil Val, les gardes de corps des balcons ou loggias sont souvent en boiserie et quelque fois en briques ajourées, tandis que les clôtures se composent souvent de 2 parties (une partie inférieure pleine maçonnée - en brique ou en silex - et une partie supérieure plus légère en bois ou végétalisée). Ces configurations pourraient être privilégiées afin de renforcer les caractéristiques balnéaires du quartier.*

### 6.3. LES REGLES POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES DE MESNIL-VAL

Sur le plan de délimitation en zones, une trame sur l'ensemble du quartier de Mesnil-Val est inscrite (trame de petits points) pour toutes les nouvelles constructions.

L'article 11 instaure que toute construction nouvelle à usage d'habitation doit présenter un avant-corps d'au moins 1/3 de la façade. Cette prescription répond au fait que l'architecture balnéaire développe une diversité dans les jeux de volumes. Elle évite la réalisation de pavillon « banal » dans un tel contexte urbain (maison avec un plan rectangulaire).



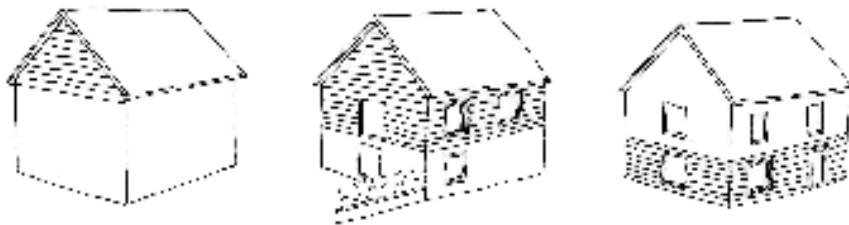
Pour les nouvelles constructions à usage d'habitations :

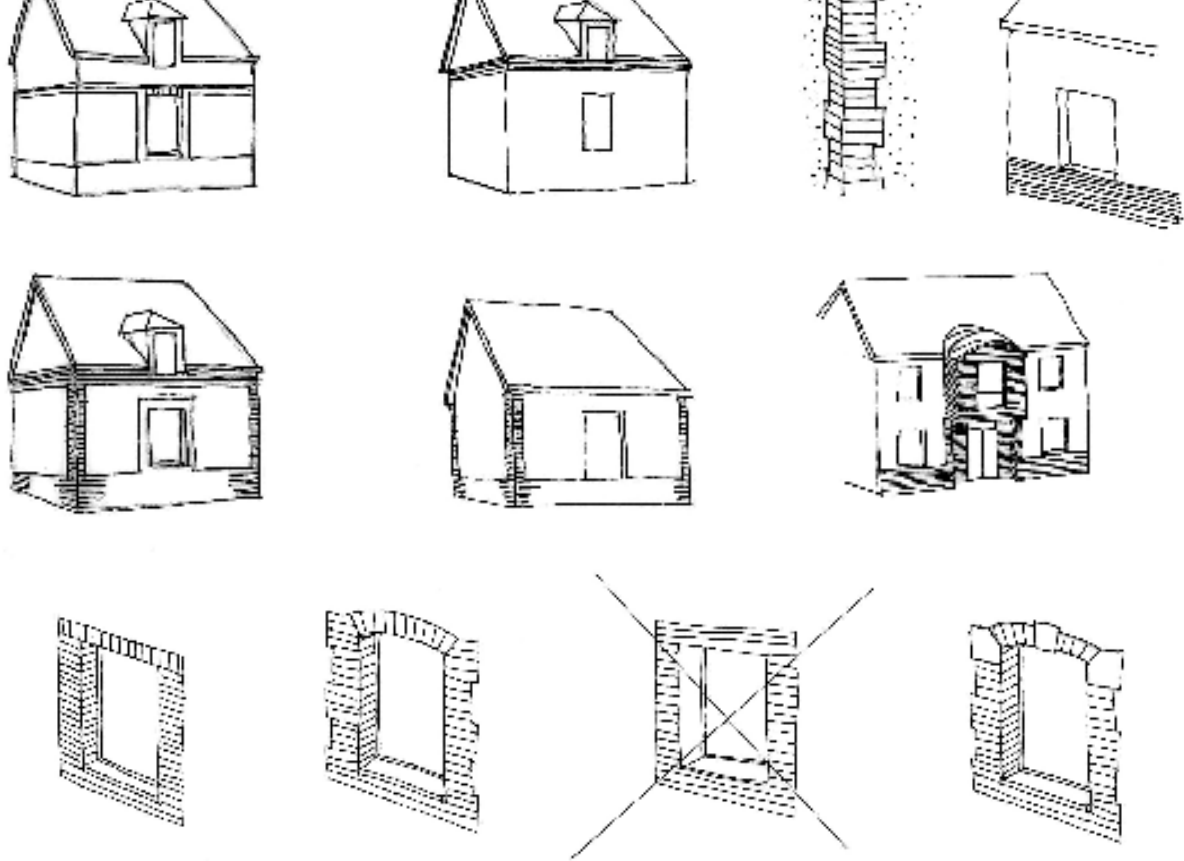
- Trois prescriptions ont été établies sur la polychromie :
  - o La mise en couleur des éléments de menuiserie est autorisée à condition qu'elle soit associée au blanc et qu'elle soit choisie dans la gamme des teintes utilisées sur le quartier de Mesnil-Val ;
  - o Les matériaux de couverture doivent être de teinte ardoise ;
  - o La teinte des parties enduites des façades doit être en harmonie avec la polychromie du quartier de Mesnil-Val.

Ces trois prescriptions sur la colorimétrie permettent de garantir la fabrication d'une unité esthétique sur le quartier ;

- Les percements sur façade doivent être réalisés dans une recherche de composition axiale et doivent être plus hauts que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur d'au moins 1,4. Ainsi, les percements horizontaux, qui font référence à l'architecture moderne, sont interdits car ils sont en contradiction avec le rythme vertical des constructions balnéaires.
- Le traitement de façade doit être réalisé avec un minimum de 20% de brique et/ou de clin de bois dans les configurations suivantes :
  - briques : en soubassement jusqu'aux appuis de fenêtre, en entourage de baies, en bandeau filant, en linteau ou en corniche, en pilastre d'angle et en surface complète d'éléments saillants.
  - clin de bois : en pignon, en rez-de-chaussée, en étage sur jardin et sur des surfaces significatives en rapport avec la composition des façades. Les bois doivent être peints d'une seule couleur.

L'exigence d'un minimum de 20% de briques et/ou de clin bois en matériaux de façade favorise la recherche d'une composition de façade harmonieuse. Par exemple, cela empêche la réalisation de pignon aveugle complètement enduit.





Recommandations :

- Deux types de volumétrie pourraient être favorisés : les maisons de type « villas » avec une hauteur de R+1+C, montrant une complexité dans la toiture ou des maisons plus petite de type « gringalet » de R+C avec un mur de raval donnant de l'ampleur à la volumétrie.
- Il est préférable de réaliser des volets en se rabattant en tableau ou en façade, afin de « reproduire » le rythme vertical des constructions balnéaires.
- Les balcons, terrasses ou loggia, donnant sur l'espace public, pourraient être favorisés, afin de donner un caractère plus balnéaire aux nouveaux pavillons. Leurs menuiseries pourront être en bois.
- Les clôtures pourront être réalisés en harmonie avec les gardes corps créés.



Garde de corps et barrière réalisés en harmonie



Maison type villa



Maison type Gringalet



Mur de raval

	TOUTE LA COMMUNE	MESNIL- VAL		
	Immeubles à protéger ou à mettre en valeur	Immeubles à l'architecture balnéaire d'exception	Immeubles à l'architecture balnéaire remarquable	Constructions nouvelles dans le quartier balnéaire
<b>Article 2</b>	La démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. En cas de démolition, la reconstruction doit présenter un même niveau de contribution significative à l'identité de la commune.			
		Seuls sont autorisés : - les travaux de réhabilitation à l'identique des constructions initiales à l'architecture balnéaire ; - la réalisation d'une construction non jointive, implantée dans la partie de parcelle délimitée à l'arrière de la construction principale.	- la réalisation d'agrandissement ou d'annexe jointifs, dans le respect du cadre environnant et des caractéristiques architecturales du bâti et sous réserve de ne pas dépasser 40 m <sup>2</sup> d'emprise au sol.	
<b>Article 10</b>	<b>Hauteur</b>			
			Pour les agrandissements ou annexes jointives, la hauteur ne doit pas dépasser la hauteur de la construction initiale.	-
		La hauteur des constructions nouvelles est limitée à R+C		
<b>Article 11</b>	<b>Volumétrie</b>			
				Pour toute nouvelle construction principale à usage d'habitation : la construction doit être réalisée avec au moins un avant-corps, représentant au moins un tiers de la façade principale.
	<b>Façade : matériaux</b>			
	- Les façades en brique et/ou silex des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial. - Les façades en colombage des constructions existantes devront être conservées. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial.	La teinte des parties enduites des constructions doit être en harmonie avec la polychromie du quartier de Mesnil-Val (voir les teintes listées - croquis n°2B- en annexe).		
			Pour les constructions à l'architecture balnéaire, - les façades des constructions doivent être réhabilitées dans leur état initial. les joints des façades en brique doivent être réalisés soit en joint beurré, soit tiré au fer, soit à l'anglaise (voir croquis n°1 en annexe).	
	Pour les nouvelles constructions, et les agrandissements et annexes jointives des constructions balnéaires le traitement de façade devra être réalisé : avec un traitement identique à celui de la construction principale ; avec un minimum de 20% de brique et/ou de clin de bois dans les configurations suivantes : ▪ briques : en soubassement jusqu'aux appuis de fenêtre, en entourage de baies, en bandeau filant, en linteau ou en corniche, en pilastre d'angle et en surface complète d'éléments saillants (voir croquis n°5 en annexe). ▪ clin de bois : en pignon, en rez-de-chaussée, en étage sur jardin et sur des surfaces significatives en rapport avec la composition des façades. (voir croquis n°6 en annexe). Les bois doivent être peints d'une seule couleur.		Idem sauf que la prescription concerne que les nouvelles constructions à usage d'habitations.	
<b>Façade : percement</b>				
Dans le cas de modification des ouvertures existantes ou de réalisation de percements sur la façade donnant rue, les fenêtres seront plus hautes que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur d'au moins 1,4 (voir croquis n°7 en annexe). Leurs dispositions devront être établis à l'axialité des percements	Les percements sur façade seront réalisés dans une recherche de composition axiale.		Idem sauf que la prescription concerne que les nouvelles constructions à usage d'habitations.	
	Tout percement sur la ou les façades donnant sur rue est interdit.	Pour les constructions à l'architecture balnéaire et leur agrandissement et annexes jointives:		

existants ou en symétrie par à rapport à cette axialité (voir croquis n°6 en annexe)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les percements autorisés sur façade devront être de proportion identique à l'une des baies de la construction initiale. Toutefois, à défaut d'un percement de référence, il est autorisé des percements plus hauts que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur d'au moins 1,4 (voir croquis n°7 en annexe).</li> <li>- Dans le cas de modification des ouvertures existantes ou de réalisation de percements, les montants des menuiseries devront être de section identique à celles existantes de la construction initiale à plus ou moins 10%.</li> <li>- Les volets des baies sur façade doivent être réalisés soit à l'identique à ceux existants sur la construction initiale, soit en se rabattant en tableau ou en façade.</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La menuiserie des baies devra être scindée en petits bois.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La menuiserie des baies donnant sur rue devra être scindée en petits bois.</li> </ul>	
	Pour les nouvelles constructions, les percements seront plus hauts que larges dans une proportion de la hauteur sur la largeur d'au moins 1,4 (voir croquis n°7 en annexe).		Idem sauf que la prescription concerne que les nouvelles constructions à usage d'habitations.
<b>Toiture : percement</b>			
	Pour les constructions à l'architecture balnéaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les châssis de toit (de type velux) sont interdits sur les toitures donnant sur la rue.</li> </ul>		
	Pour les constructions à l'architecture balnéaire et leur agrandissements et annexes jointives: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les percements sur les toitures d'origine sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés à l'axialité des percements existants ou en symétrie par à rapport à cette axialité :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit au même format qu'un percement initial existant,</li> <li>▪ soit en lucarne à versant droit à deux pentes, à capucine, à fronton, à croupe ou demi - croupe (voir croquis n°3 en annexe)</li> <li>▪ en châssis de toiture dans le plan des rampants, limités à 78 x 98 cm de dimension et à pose encastrée (de type velux).</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ en châssis de toiture dans le plan des rampants, limités à 78 x 98 cm de dimension et à pose semi-encastrée (de type velux).</li> </ul>	
	Pour les nouvelles constructions, les percements sur toiture devront être réalisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de proportion verticale en lucarne à versant droite à deux pentes, à capucine, à fronton, à demi-croupe ou à croupe (voir croquis n°3 en annexe),</li> <li>- soit à châssis de toiture dans le plan des rampants, avec une pose semi-encastrée.</li> </ul>		
<b>Toiture : pente de toit</b>			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures des agrandissements ou des annexes jointifs devront être réalisées avec des versants de pentes identiques à celles de la construction initiale. Une adaptation pourra être autorisée à plus ou moins 5% à condition de ne pas porter atteinte à l'harmonie générale de la volumétrie.</li> <li>- Des pentes inférieures à celles de la construction initiale sont autorisées pour les agrandissements mesurés situés en façade arrière.</li> </ul>	
<b>Toiture : couverture :</b>			
Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.	Les matériaux de couverture des constructions balnéaires et de leur agrandissement et annexes jointives devront être identiques à ceux utilisés initialement.		
	Pour les constructions nouvelles, les matériaux de couverture devront être identiques à ceux utilisés dans la construction principale ou de teinte ardoise. Les tuiles de teinte ardoise, présentant une épaisseur de plus de 1,5cm, sont interdites.	Pour les constructions nouvelles, les matériaux de couverture devront être de teinte ardoise.	
<b>Clôture</b>			

		Les clôtures initiales existantes doivent être restaurées ou restituées à l'identique.	
<b>Tous les d'éléments d'ouvrage de menuiserie</b>			
		Tous les d'éléments d'ouvrage de menuiserie (volets, fenêtre, barrières, portillons de clôture, colombages, éléments saillants de charpente, gardes de corps de balcon, de terrasse et de loggia, ...) doivent être peints dans les teintes d'origine de la construction principale. Dans le cas d'une étude de polychromie du bâti, il est possible d'autoriser une mise en couleur à condition qu'elle soit associée au blanc et qu'elle soit choisie dans la gamme des teintes utilisées sur le quartier de Mesnil-Val (voir les couleurs existantes sur le quartier listées en annexes – croquis n°2A).	
		<b>D'autres dispositions que celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées à condition de faire l'objet d'une recherche architecturale contemporaine de qualité.</b>	

## GLOSSAIRE

### Mur de raval



### Charpente cintrée



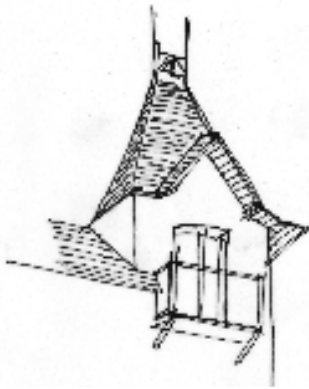
### Loggia



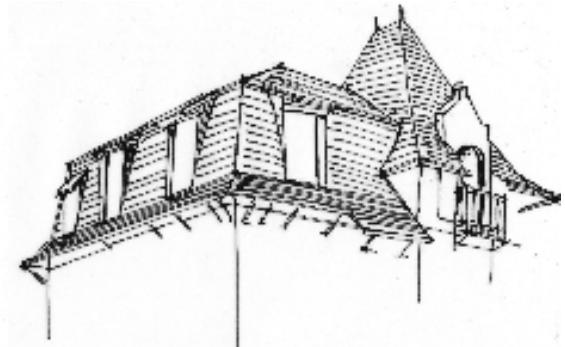
### Modénature d'angle



## Les toitures



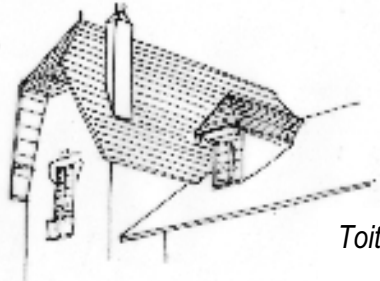
*Toitures*



*Toiture à la Mansart*



*Complexité de toiture*



*Toiture à queue de Geai*

## Jambe de force



## Epi de toiture



## Salon d'hiver



## Lucarne à fronton



**Assise en encorbellement du poteau d'angle**



**Marquise sur la porte d'entrée**



**Moellon**

