

# HERICOURT-EN-CAUX

## PIECE N°4 - REGLEMENT ECRIT



PLU INITIAL approuvé le 16 février 2018

PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE

Engagée le : 7 juin 2019

Approuvée le : 6 mars 2020

CACHET



CABINET EUCLYD-EUROTOP  
21 RUE CARNOT  
76190 yvetot  
[urbanisme@euclid-eurotop.fr](mailto:urbanisme@euclid-eurotop.fr)

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>7</b>
<b>Article 1 - Champ d'application territorial du PLU</b>	<b>8</b>
<b>Article 2 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>8</b>
<b>Article 3 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme au regard des autres législations.</b>	<b>8</b>
Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme issus du code de l'urbanisme:	8
Les servitudes d'utilité publique au titre de l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme annexées au présent plu figurant en annexes au présent dossier.	8
Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives a l'occupation du sol	9
<b>Article 4 - Structure du règlement</b>	<b>9</b>
<b>Article 4 - Division de zones</b>	<b>10</b>
1-Zones Urbaines	10
<b>LA ZONE UA : CETTE ZONE CORRESPOND AU CENTRE ANCIEN ET TRADITIONNEL DE HERICOURT EN CAUX</b>	<b>10</b>
<b>LA ZONE UB : CETTE ZONE CORRESPOND AU DEVELOPPEMENT PAVILLONNAIRE DE LA COMMUNE</b>	<b>10</b>
2- Zone A Urbaniser	10
3-Zones Agricoles	10
4-Zones Naturelles et forestières	10
<b>Article 5 - Division parcellaire</b>	<b>10</b>
<b>Article 6 - Constructions existantes non conformes aux règles du PLU</b>	<b>10</b>
<b>Article 7 - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général</b>	<b>11</b>
<b>Article 8 - Règles d'urbanisme établies par la commune et applicables à toutes les zones</b>	<b>11</b>
<b>CES TRAVAUX SONT SOUMIS A PERMIS DE CONSTRUIRE OU A DECLARATION PREALABLE</b>	<b>11</b>
<b>LE PERMIS DE DEMOLIR</b>	<b>11</b>
<b>LES TERRAINS CLASSES COMME ESPACES BOISES A CONSERVER (EBC), A PROTEGER OU A CREER</b>	<b>11</b>
<b>LES ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME</b>	<b>12</b>
<b>LES ZONES URBAINES</b>	<b>13</b>
<b>DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE URBAINE UA</b>	<b>14</b>
<b>Section 1 : Usage des sols et destination des constructions</b>	<b>14</b>
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	14
Mixité fonctionnelle et sociale	15
<b>Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques</b>	<b>15</b>
Volumétrie et implantation des constructions	15
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	16
<b>PRINCIPES GENERAUX</b>	<b>16</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>	<b>16</b>
<b>IMPLANTATION ALTIMETRIQUE :</b>	<b>16</b>
<b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS :</b>	<b>17</b>
<b>AGRANDISSEMENTS, GARAGES, ANNEXES ATTENANTS OU NON, VERANDAS ET ABRIS DE JARDIN</b>	<b>17</b>

<i>COUVERTURES</i>	17
<i>COULEURS</i>	17
<i>CLOTURES ENTRE PARCELLES.</i>	17
<i>CLOTURES SUR RUE</i>	17
<b>SONT RECOMMANDES :</b>	18
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	18
Stationnement	19
<b>Section 3 : Équipement de la zone</b>	20
Desserte par les voies publiques ou privées	20
Desserte par les réseaux	20
<i>ASSAINISSEMENT – EAUX USEES</i>	20
<i>ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES</i>	21
<i>DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE URBAINE UB</i>	22
<b>Section 1 : Usage des sols et destination des constructions</b>	22
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	22
Mixité fonctionnelle et sociale	23
<b>Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques</b>	23
Volumétrie et implantation des constructions	23
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	24
<i>PRINCIPES GENERAUX</i>	24
<i>CONSTRUCTIONS</i>	24
<i>IMPLANTATION ALTIMETRIQUE :</i>	24
<i>ASPECT DES CONSTRUCTIONS :</i>	25
<i>AGRANDISSEMENTS, GARAGES, ANNEXES ATTENANTS OU NON, VERANDAS ET ABRIS DE JARDIN</i>	25
<i>COUVERTURES</i>	25
<i>COULEURS</i>	25
<i>CLOTURES ENTRE PARCELLES.</i>	25
<i>CLOTURES SUR RUE</i>	25
<b>SONT RECOMMANDES :</b>	26
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	26
Stationnement	27
<b>Section 3 : Équipement de la zone</b>	28
Desserte par les voies publiques ou privées	28
Desserte par les réseaux	28
<i>ASSAINISSEMENT – EAUX USEES</i>	28
<i>ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES</i>	29
<i>DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE URBAINE UE</i>	30
<b>Section 1 : Usage des sols et destination des constructions</b>	30

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations _____	30
Mixité fonctionnelle et sociale _____	30
<b>Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques _____</b>	<b>31</b>
Volumétrie et implantation des constructions _____	31
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	32
<b>PRINCIPES GENERAUX _____</b>	<b>32</b>
<b>CONSTRUCTIONS _____</b>	<b>32</b>
<b>IMPLANTATION ALTIMETRIQUE : _____</b>	<b>32</b>
<b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS : _____</b>	<b>32</b>
<b>AGRANDISSEMENTS, GARAGES, ANNEXES ATTENANTS OU NON, VERANDAS ET ABRIS DE JARDIN _____</b>	<b>32</b>
<b>COULEURS _____</b>	<b>32</b>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions _____	33
Stationnement _____	33
<b>Section 3 : Équipement de la zone _____</b>	<b>34</b>
Desserte par les voies publiques ou privées _____	34
Desserte par les réseaux _____	34
<b>ASSAINISSEMENT – EAUX USEES _____</b>	<b>34</b>
<b>ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES _____</b>	<b>35</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UZ _____</b>	<b>36</b>
<b>Section 1 : Usage des sols et destination des constructions _____</b>	<b>36</b>
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations _____	36
Mixité fonctionnelle et sociale _____	37
<b>Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques _____</b>	<b>37</b>
Volumétrie et implantation des constructions _____	37
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	38
<b>SONT RECOMMANDES : _____</b>	<b>39</b>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions _____	39
Stationnement _____	39
<b>Section 3 : Équipement de la zone _____</b>	<b>40</b>
Desserte par les voies publiques ou privées _____	40
Desserte par les réseaux _____	40
<b>ASSAINISSEMENT – EAUX USEES _____</b>	<b>40</b>
<b>ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES _____</b>	<b>41</b>
<b>LA ZONE A URBANISER _____</b>	<b>42</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE AUB _____</b>	<b>43</b>
<b>Section 1 : Usage des sols et destination des constructions _____</b>	<b>43</b>
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations _____	43
Mixité fonctionnelle et sociale _____	44

<b>Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques</b>	<b>44</b>
Volumétrie et implantation des constructions	44
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	45
<b>PRINCIPES GENERAUX</b>	<b>45</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>	<b>45</b>
<b>IMPLANTATION ALTIMETRIQUE :</b>	<b>45</b>
<b>ASPECT DES CONSTRUCTIONS :</b>	<b>46</b>
<b>AGRANDISSEMENTS, GARAGES, ANNEXES ATTENANTS OU NON, VERANDAS ET ABRIS DE JARDIN</b>	<b>46</b>
<b>TOITURES</b>	<b>46</b>
<b>8.9 LES TOITURES TERRASSES NE POURRONT ETRE AUTORISEES QUE SUR UN TIERS DE LA SURFACE TOTALE DE LA TOITURE.</b>	<b>46</b>
<b>COUVERTURES</b>	<b>46</b>
<b>COULEURS</b>	<b>46</b>
<b>CLOTURES ENTRE PARCELLES.</b>	<b>46</b>
<b>CLOTURES SUR RUE</b>	<b>46</b>
<b>SONT RECOMMANDES :</b>	<b>47</b>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	47
Stationnement	48
<b>Section 3 : Équipement de la zone</b>	<b>49</b>
Desserte par les voies publiques ou privées	49
Desserte par les réseaux	49
<b>ASSAINISSEMENT – EAUX USEES</b>	<b>49</b>
<b>ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES</b>	<b>50</b>
<b>LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>51</b>
<b>DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>52</b>
<b>Section 1 : Usage des sols et destination des constructions</b>	<b>52</b>
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	52
Mixité fonctionnelle et sociale	53
<b>Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques</b>	<b>53</b>
Volumétrie et implantation des constructions	53
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
<b>PRINCIPES GENERAUX</b>	<b>54</b>
<b>POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :</b>	<b>54</b>
<b>SONT INTERDITS :</b>	<b>54</b>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	55
Stationnement	56
<b>Section 3 : Équipement de la zone</b>	<b>56</b>
Desserte par les voies publiques ou privées	56
Desserte par les réseaux	57

<i>ASSAINISSEMENT – EAUX USEES</i>	57
<i>ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES</i>	57
<i>LA ZONE NATURELLE</i>	58
<i>DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE NATURELLE</i>	59
<b>Section 1 : Usage des sols et destination des constructions</b>	<b>59</b>
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	59
Mixité fonctionnelle et sociale	60
<b>Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques</b>	<b>60</b>
Volumétrie et implantation des constructions	60
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	61
<i>PRINCIPES GENERAUX</i>	<b>61</b>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	61
Stationnement	62
<b>Section 3 : Équipement de la zone</b>	<b>63</b>
Desserte par les voies publiques ou privées	63
Desserte par les réseaux	63
<i>ASSAINISSEMENT – EAUX USEES</i>	<b>63</b>
<i>ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES</i>	<b>64</b>
<i>EMPLACEMENTS RESERVES</i>	<b>65</b>
<i>EMPLACEMENT RESERVES :</i>	<b>66</b>
<i>ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME</i>	<b>66</b>
<i>ANNEXES</i>	<b>67</b>
<i>ANNEXES :</i>	<b>68</b>
<b>Liste des essences locales</b>	<b>68</b>
Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de haut-jet	68
<i>AULNE GLUTINEUX</i>	<b>68</b>
Pour le bourrage dans les haies : Arbres de 7 à 15m + * supportent bien la taille	68
Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)	69

---

# DISPOSITIONS GENERALES

---

## Article 1 - Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à **l'intégralité du territoire de la commune** d'Héricourt-en-Caux du département de la Seine-Maritime.

## Article 2 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Son contenu est encadré par les articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme dispose que « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

## Article 3 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme au regard des autres législations.

Sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative:

### Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme issus du code de l'urbanisme:

-R.111-2: «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

-R.111-4: «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

-R.111-15: «Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»

-R.111-21: «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

### Les servitudes d'utilité publique au titre de l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme annexées au présent plu figurant en annexes au présent dossier.

-Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol sur le territoire de la commune sont annexées dans la pièce numéro 7 du Plan Local d'Urbanisme

- Les annexes sanitaires qui contiennent si il y a lieu les éléments définis par les articles R151-52 et R151-53

### Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux « règles générales de l'urbanisme » faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui sont et demeurent applicables au territoire communal : R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

Les articles L.101-1 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme introduits par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, concernant les « constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, ou qui peuvent être refusées pour des travaux ou des constructions à réaliser sur des terrains devant être compris dans des opérations déclarées d'utilité publique... » restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

Le Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) dont le périmètre d'application est reporté à titre d'information sur les documents graphiques.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et textes subséquents), les espaces boisés classés au Plan Local d'Urbanisme,

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements autorisés depuis moins de 10 ans, ou dans les lotissements autorisés depuis plus de 10 ans lorsqu'il y a eu application des dispositions du Code de l'Urbanisme pour assurer le maintien des règles d'urbanisme d'origine.

### Article 4 - Structure du règlement

Le présent règlement se structure de la façon suivante. Chaque zone (Urbaines, A Urbaniser Naturelles, et Agricoles) possède un règlement distinct organisé en 3 sections.

- **Section 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
  - Mixité fonctionnelle et sociale
- **Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
  - Volumétrie et implantation des constructions
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
  - Stationnement
- **Section 3 Équipement et réseaux**
  - Desserte par les voies publiques ou privées
  - Desserte par les réseaux

## Article 4 - Division de zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles. Ces différentes zones figurent sur le document graphique.

Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les terrains concernés par une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que les prescriptions liées aux risques et nuisances naturelles et technologiques.

### 1-Zones Urbaines

**La zone UA :** Cette zone correspond au centre ancien et traditionnel de Héricourt en Caux

**La zone UB :** Cette zone correspond au développement pavillonnaire de la commune

**La zone UE :** Cette zone correspond aux pôles d'équipements présents sur la commune

**La zone UZ** Cette zone correspond aux secteurs urbanisés à vocation économique

### 2- Zone A Urbaniser

La Zone AUb est une zone à urbaniser, actuellement non équipée ou insuffisamment équipée. Les voies publiques et les réseaux, existants à proximité, ont une capacité insuffisante pour desservir des constructions sur l'ensemble de cette zone elle comporte une orientation d'aménagement et de programmation.

### 3-Zones Agricoles

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

### 4-Zones Naturelles et forestières

La Zone N correspond au secteur de protection des sites et paysages, que ce soit sous forme d'espaces naturels ou de forêts. C'est une zone à protéger en raison de la qualité de son site, des paysages et de son impact majeur sur le paysage de la vallée de la Durdent. Les bois qui la ponctuent ont été inscrits en espaces boisés classés afin de d'assurer de leur préservation.

## Article 5 - Division parcellaire

Rappel : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

La commune de Héricourt en Caux, s'oppose à la règle de l'article R151-21

## Article 6 - Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux d'amélioration, de surélévation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité préexistante à ces mêmes règles.

## Article 7 - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général

Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc...ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne toutes les dispositions du présent règlement.

## Article 8 - Règles d'urbanisme établies par la commune et applicables à toutes les zones

### **1. Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger**

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité.

Ces travaux sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable

Au titre des articles R. 421-17 d) et R. 421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### **Le Permis de démolir**

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, au titre de l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre);
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

### **2. Patrimoine naturel remarquable**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer

En application des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme, les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, sont figurés aux documents graphiques par trame, spécifiée dans la légende. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).

## Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : *"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres"*

Au titre de cet article, divers éléments paysagers sont identifiés au PLU (mare, alignements d'arbres) en vue d'assurer leur préservation. La liste de ces éléments remarquables sont reportés sur le plan de zonage (document graphique du règlement).

### **3. Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général**

Ils sont énumérés en annexe au règlement du Plan local d'urbanisme. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

### **4. Les Zones Humides selon les critères de l'arrêté de 2009.**

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme zones humides, les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient sont interdites les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les drainages sont interdits.

Toutefois dans la zone UE certaines exceptions peuvent être accordées dans le cas d'équipements d'intérêt collectif liés à la qualité de l'eau et au traitement de l'eau

---

# LES ZONES URBAINES

---

## DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

La zone UA correspond au tissu de centre bourg. C'est une zone à dominante d'habitat à vocation mixte. Le bâti est traditionnellement implanté à l'alignement des emprises publiques. Cette zone comporte des éléments protégés au titre des articles L151-19.

### Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

#### Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

##### UA 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » excepté la sous destination bureau
  - Exploitations agricoles et forestières »
  - La sous destination commerce de gros
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Les terrains de caravanes.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.7 Les carrières

##### UA 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- 2.2 Les constructions à usage de commerce ou d'activité de services sont admises à condition
  - que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
  - qu'il y ait moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les sous destinations de commerce de détail, de commerce de gros, et d'artisanat.
- 2.3 **Dans les secteurs de risque inondations**, les constructions, installations, aménagements, et travaux doivent être conformes avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Durdent annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- 2.4 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités** sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - La construction d'annexes de faible importance,
  - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.
  - Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques

## Mixité fonctionnelle et sociale

### UA 3. Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

### UA 4. Mixité sociale

4.1 Sans objet

## Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

### Volumétrie et implantation des constructions

#### UA 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

##### 5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

5.1.1 Les constructions pourront être implantées en limite du domaine public, dans le respect des règles de sécurité

##### 5.2 Par rapport aux limites séparatives.

5.2.1 Les constructions doivent être implantées

soit à une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à partir du terrain naturel sans jamais être inférieure à 3 mètres

soit en limite de propriété

5.2.2 Les extensions mesurées pourront être implantées dans le prolongement des murs et des constructions existantes, même s'ils sont situés à moins de 3 mètres de la limite séparative sensiblement parallèle à ce mur

##### 5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

5.3.1 Sans objet

### UA 6. Emprise au sol

6.1 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

6.2 Il n'est pas fixé de prescription pour les parcelles bâties existantes à la date du PLU de moins de 300m<sup>2</sup>.

6.3 Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

## UA 7. Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>UA</b>
<b>Au faitage</b>	13 mètres
<b>Nombre de niveaux</b>	R+2+Combles

- 7.2 Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée au constat de la maison, avec le terrain naturel en son niveau le plus bas

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UA 8. Aspects extérieurs

#### **Principes généraux**

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - aux sites.
  - aux paysages naturels ou urbains.
  - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes

#### **Constructions**

- 8.5 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux et constructions avoisinants, du site et des paysages. Les architectures contemporaines sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le paysage.

#### **Implantation altimétrique :**

- 8.6 Le concepteur adaptera la construction à la topographie originelle du terrain. La cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 0,50 mètres au-dessus du sol naturel moyen.

### **Aspect des constructions :**

- 8.7 Doit être évitée toute imitation de styles anachroniques ou étrangers à la région. Sont interdits l'emploi de matériaux d'aspect médiocre

### **Agrandissements, garages, annexes attenants ou non, vérandas et abris de jardin**

- 8.8 Ceux-ci ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, et aspect des couvertures similaires. Une pente de toit différente de celle de la construction principale est autorisée (monopente, toiture terrasse) à condition d'être convenablement intégrées à cette dernière. La construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune est interdite.

### **Couvertures**

- 8.9 On pourra utiliser exclusivement des matériaux traditionnels dans la région. La tôle ondulée et les plaques de fibro-ciment sont interdites.
- 8.10 Les matériaux brillants, qu'ils soient métalliques ou plastiques, sont interdits.
- 8.11 Les pentes de toiture ne doivent pas être inférieures à 40°.
- 8.12 Les charpentes, y compris celles composées de fermettes devront présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 30 cm, sauf sur limite de propriété.
- 8.13 La ligne supérieure de couverture des "chiens assis" devra se situer au moins à 30 cm en dessous du faîtage.
- 8.14 En cas d'agrandissement d'un bâtiment traditionnel sur un long-pan, si l'un des murs perpendiculaires à ce long-pan avoisine un pignon, il ne devra pas se situer sur le même plan que celui-ci mais en retrait d'au moins 15 cm. Dans le cas d'un agrandissement perpendiculaire au bâtiment existant, les pentes de toiture ne seront pas inférieures à celles de ce dernier, sauf sur limite de propriété.
- 8.15 Pour les bâtiments traditionnels, les "queues de geai" sont autorisées. Le niveau de leur égout en croupe sera celui de la première panne au-dessus de la sablière.
- 8.16 Les toitures en terrasse sont interdites. Les toitures monopentes le sont également, sauf pour les agrandissements, garages, annexes attenants ou non, vérandas et abris de jardin.

### **Couleurs**

- 8.17 L'emploi de couleurs pour les menuiseries extérieures est autorisé.
- 8.18 Les enduits blancs, pour les murs extérieurs, sont interdits.

### **Clôtures entre parcelles.**

- 8.19 Dans le cas de construction neuve, leur soubassement ne devra pas excéder 40 cm de hauteur. Elles devront s'harmoniser avec les clôtures voisines et seront doublées d'une haie constituée d'espèces traditionnelles dans la région -. charme, hêtre, cornouiller, houx, etc...
- 8.20 Les hauteurs des clôtures n'excéderont pas 1,50 mètres.
- 8.21 Dans le cas de construction ancienne, on devra tenir compte de l'environnement.
- 8.22 Les murs anciens devront dans la mesure du possible être préservés

### **Clôtures sur rue**

- 8.23 Les clôtures sur rue sont facultatives. Elles devront respecter les mêmes caractéristiques que celles énoncée aux articles 3.19, 3.20, 3.21
- 8.24 Les murs anciens devront dans la mesure du possible être préservés

## UA 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

### 9.1 Sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L151-19 :

- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation.
- un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. Les travaux ne doivent pas dénaturer les bâtiments :
- la volumétrie générale ne doit pas être altérée
- les trames et la symétrie générale doivent être respectées
- les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, maison de ferme, maison de maître, etc)
- les maçonneries en bon état de conservation ne peuvent être enduites

## UA 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

### **Sont recommandés :**

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

## Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

### UA 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.
- 11.2 .Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composé d'essences locales (liste en annexe)

### UA 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Les aires de stationnement publiques doivent comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale au moins égale à 5 % de la superficie aménagée.
- 12.2 En cas de création de haie, il est préconisé de réaliser des haies vives (charmille, noisetiers, aubépines,...).

### UA 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

## Stationnement

### UA 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	2 places/logement créé
Bureaux / Artisanat / Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher / 1 place minimum
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / Chambre

- 14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.
- 14.4 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 14.5 **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- 14.6 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.
- 14.7 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.
- 14.8 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

## Section 3 : Équipement de la zone

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### UA 15 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.2 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.
- 15.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.4 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 15.5 Les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 15.6 Les sorties de garage en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de façon que soit réservée une aire horizontale de 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.
- 15.7 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. Ils devront avoir une largeur au moins égale à 4 mètres

#### UA 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères

### Desserte par les réseaux

#### UA17. Eau

- 17.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### UA 18. Assainissement

##### **Assainissement – eaux usées**

- 18.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- 18.2 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé
- 18.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- 18.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

## **Assainissement – eaux pluviales**

- 18.5 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur ( réseaux, fossés, cours d'eau), sans :
- augmenter leur débit
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification au moyen d'une étude)
  - altérer leur qualité.
- 18.6 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 18.7 Les dispositifs de régulation des eaux pluviales (tranchée d'infiltration, noues, mares...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Le débit de fuite maximum des eaux évacuées de la propriété ne pourra dépasser 2 litres/seconde pour les terrains de moins de 10 000m<sup>2</sup>; et un débit de fuite de 2 litres/seconde/ par hectares pour les autres projets.

### UA 19. Electricité - Téléphone-Numérique

- 19.1 Les nouveaux raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

## DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

La zone UB correspond aux extensions de l'urbanisation du bourg d'Héricourt en Caux. C'est une zone à dominante d'habitat à vocation mixte.

### Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

#### Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

##### UB 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » excepté la sous destination bureau
  - Exploitations agricoles et forestières »
  - La sous destination commerce de gros
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Les terrains de caravanes.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.7 Les carrières

##### UB 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les constructions à usage de commerce ou d'activité de services sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement
- 2.2 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- 2.3 **Dans les secteurs de risque inondations**, les constructions, installations, aménagements, et travaux doivent être conforme avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Durdent annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- 2.4 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités** sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - La construction d'annexes de faible importance,
  - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.
  - Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques

## Mixité fonctionnelle et sociale

### UB 3. Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

### UB 4. Mixité sociale

4.1 Sans objet

## Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

### Volumétrie et implantation des constructions

#### UB 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

##### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

5.1.1 Les constructions ou installations devront obligatoirement s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la RD 149.

5.1.2 Les constructions doivent être implantées soit

sur l'alignement, tout en respectant les règles de sécurité

à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies

##### **5.2 Par rapport aux limites séparatives.**

5.2.1 Les constructions doivent être implantées :

soit à une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 mètres

soit en limite de propriété

5.2.2 Les extensions mesurées pourront être implantées dans le prolongement des murs et des constructions existantes, même s'ils sont situés à moins de 3 mètres de la limite séparative sensiblement parallèle à ce mur

##### **5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

5.3.1 Il est fixé une distance minimale de 6 mètres entre deux constructions principales sur une même unité foncière.

5.3.2 Cet article ne s'applique pas pour les annexes de faible importance.

### UB 6. Emprise au sol

6.1 L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

## UB 7. Hauteur des constructions

- 7.3 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>UB</b>
<b>Au faitage</b>	9 mètres
<b>Nombre de niveaux</b>	R +1+ Combles

- 7.4 Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée au constat de la maison, avec le terrain naturel en son niveau le plus bas.
- 7.5 Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UB 8. Aspects extérieurs

#### **Principes généraux**

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - aux sites.
  - aux paysages naturels ou urbains.
  - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes

#### **Constructions**

- 8.5 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux et constructions avoisinants, du site et des paysages. Les architectures contemporaines sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le paysage.

#### **Implantation altimétrique :**

- 8.6 Le concepteur adaptera la construction à la topographie originelle du terrain. La cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 0,50 mètres au-dessus du sol naturel moyen.

### **Aspect des constructions :**

- 8.7 Doit être évitée toute imitation de styles anachroniques ou étrangers à la région. Sont interdits l'emploi de matériaux d'aspect médiocre

### **Agrandissements, garages, annexes attenants ou non, vérandas et abris de jardin**

- 8.8 Ceux-ci ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, et aspect des couvertures similaires. Une pente de toit différente de celle de la construction principale est autorisée (monopente, toiture terrasse) à condition d'être convenablement intégrées à cette dernière. La construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune est interdite.

### **Couvertures**

- 8.9 On pourra utiliser exclusivement des matériaux traditionnels dans la région. La tôle ondulée et les plaques de fibro-ciment sont interdites.
- 8.10 Les matériaux brillants, qu'ils soient métalliques ou plastiques, sont interdits.
- 8.11 Les pentes de toiture ne doivent pas être inférieures à 40°.
- 8.12 Les charpentes, y compris celles composées de fermettes devront présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 30 cm, sauf sur limite de propriété.
- 8.13 La ligne supérieure de couverture des "chiens assis" devra se situer au moins à 30 cm en dessous du faîtage.
- 8.14 En cas d'agrandissement d'un bâtiment traditionnel sur un long-pan, si l'un des murs perpendiculaires à ce long-pan avoisine un pignon, il ne devra pas se situer sur le même plan que celui-ci mais en retrait d'au moins 15 cm. Dans le cas d'un agrandissement perpendiculaire au bâtiment existant, les pentes de toiture ne seront pas inférieures à celles de ce dernier, sauf sur limite de propriété.
- 8.15 Pour les bâtiments traditionnels, les "queues de geai" sont autorisées. Le niveau de leur égout en croupe sera celui de la première panne au-dessus de la sablière.
- 8.16 Les toitures en terrasse sont interdites. Les toitures monopentes le sont également, sauf pour les agrandissements, garages, annexes attenants ou non, vérandas et abris de jardin.

### **Couleurs**

- 8.17 L'emploi de couleurs pour les menuiseries extérieures est autorisé.
- 8.18 Les enduits blancs, pour les murs extérieurs, sont interdits.

### **Clôtures entre parcelles.**

- 8.19 Dans le cas de construction neuve, leur soubassement ne devra pas excéder 40 cm de hauteur. Elles devront s'harmoniser avec les clôtures voisines et seront doublées d'une haie constituée d'espèces traditionnelles dans la région -. charme, hêtre, cornouiller, houx, etc...
- 8.20 Les hauteurs des clôtures n'excéderont pas 1,50 mètres.
- 8.21 Dans le cas de construction ancienne, on devra tenir compte de l'environnement.
- 8.22 Les murs anciens devront dans la mesure du possible être préservés

### **Clôtures sur rue**

- 8.23 Les clôtures sur rue sont facultatives. Elles devront respecter les mêmes caractéristiques que celles énoncée aux articles précédent.
- 8.24 Les murs anciens devront dans la mesure du possible être préservés

### UB9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

- 9.1 Sur les « éléments bâtis remarquables » identifiés sur le document graphique :
- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation.
  - un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. Les travaux ne doivent pas dénaturer les bâtiments :
  - la volumétrie générale ne doit pas être altérée
  - les trames et la symétrie générale doivent être respectées les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment
  - les maçonneries en bon état de conservation ne peuvent être enduites

### UB 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

#### **Sont recommandés :**

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

### Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

#### UB 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.
- 11.2 .Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composées d'essences locales (liste en annexe)

#### UB 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Les aires de stationnement publiques doivent comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale au moins égale à 5 % de la superficie aménagée.
- 12.2 En cas de création de haie, il est préconisé de réaliser des haies vives (charmille, noisetiers, aubépines,...).

## UB 13 Gestion des eaux pluviales

### 13.1 Sans objet

## Stationnement

### UB 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	2 places/logement créé
Bureaux / Artisanat / Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher / 1 place minimum
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / Chambre

14.9 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

14.10 **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

14.11 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.

14.12 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.

14.13 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

## Section 3 : Équipement de la zone

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### UB 15 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.2 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.
- 15.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.4 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 15.5 Les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 15.6 Les sorties de garage en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de façon que soit réservée une aire horizontale de 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.
- 15.7 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. Ils devront avoir une largeur au moins égale à 4 mètres

#### UB 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères

### Desserte par les réseaux

#### UB17. Eau

- 17.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### UB 18. Assainissement

##### **Assainissement – eaux usées**

- 18.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- 18.2 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé
- 18.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- 18.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

## **Assainissement – eaux pluviales**

- 18.5 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur ( réseaux, fossés, cours d'eau), sans :
- augmenter leur débit
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification au moyen d'une étude)
  - altérer leur qualité.
- 18.6 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 18.7 Les dispositifs de régulation des eaux pluviales (tranchée d'infiltration, noues, mares...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Le débit de fuite maximum des eaux évacuées de la propriété ne pourra dépasser 2 litres/seconde pour les terrains de moins de 10 000m<sup>2</sup>; et un débit de fuite de 2litres/seconde/ par hectares pour les autres projets.

### UB 19. Electricité - Téléphone-Numérique

- 19.1 Les nouveaux raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics notamment les casernes, le cimetière, la station de production d'eau potable.

### Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

#### Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

##### UE1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Toutes les destinations et usages des constructions sont interdits exceptées celles à l'article UE 2

##### UE 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les constructions ou installations ayant pour destination définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- 2.2 L'ensemble des usages nécessaire au bon fonctionnement des services publics et assimilés sont autorisés.

- 2.3 **Dans les secteurs de risque inondations**, les constructions, installations, aménagements, et travaux doivent être conforme avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Durdent annexé au Plan Local d'Urbanisme.

- 2.4 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités** sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques

#### Mixité fonctionnelle et sociale

##### UE 3. Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

##### UE 4. Mixité sociale

- 4.1 Sans objet

## Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

### Volumétrie et implantation des constructions

#### UE 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

##### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

- 5.1.1 Les constructions pourront être implantées sur l'alignement, tout en respectant les règles de sécurité.

##### **5.2 Par rapport aux limites séparatives.**

- 5.2.1 Les constructions pourront être implantées

soit à une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 mètres

soit en limite de propriété

- 5.2.2 Les extensions mesurées pourront être implantées dans le prolongement des murs et des constructions existantes, même s'ils sont situés à moins de 3 mètres de la limite séparative sensiblement parallèle à ce mur

##### **5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- 5.3.2 Sans objet.

#### UE 6. Emprise au sol

- 6.1 Sans objet

#### UE 7. Hauteur des constructions

- 7.1 Sans objet

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UE 8. Aspects extérieurs

#### **Principes Généraux**

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - aux sites.
  - aux paysages naturels ou urbains.
  - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes

#### **Constructions**

- 8.5 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux et constructions avoisinants, du site et des paysages. Les architectures contemporaines sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le paysage.

#### **Implantation altimétrique :**

- 8.6 Le concepteur adaptera la construction à la topographie originelle du terrain. La cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 0,50 mètres au-dessus du sol naturel moyen.

#### **Aspect des constructions :**

- 8.7 Doit être évitée toute imitation de styles anachroniques ou étrangers à la région. Sont interdits l'emploi de matériaux d'aspect médiocre

#### **Agrandissements, garages, annexes attenants ou non, vérandas et abris de jardin**

- 8.8 Ceux-ci ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, et aspect des couvertures similaires. Une pente de toit différente de celle de la construction principale est autorisée (monopente, toiture terrasse) à condition d'être convenablement intégrées à cette dernière. La construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune est interdite.

#### **Couleurs**

- 8.9 L'emploi de couleurs pour les menuiseries extérieures est autorisé.
- 8.10 Les enduits blancs, pour les murs extérieurs, sont interdits.

## UE 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

9.1 Sans objet

## UE 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

10.1 Sans objet

## Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### UE 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

### UE 12. Espaces verts et plantations

12.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

12.2 Les aires de stationnement publiques doivent comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale au moins égale à 5 % de la superficie aménagée.

12.3 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

### UE 13 Gestion des eaux pluviales

13.1 Sans objet

## Stationnement

### UE 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.

## Section 3 : Équipement de la zone

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### UE 15 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.2 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.
- 15.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.4 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 15.5 Les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 15.6 Les sorties de garage en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de façon que soit réservée une aire horizontale de 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.
- 15.7 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. Ils devront avoir une largeur au moins égale à 4 mètres

#### UE 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères

### Desserte par les réseaux

#### UE 17. Eau

- 17.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### UE 18. Assainissement

##### **Assainissement – eaux usées**

- 18.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- 18.2 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé
- 18.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- 18.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **Assainissement – eaux pluviales**

- 18.5 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur ( réseaux, fossés, cours d'eau), sans :
- augmenter leur débit
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification au moyen d'une étude)
  - altérer leur qualité.
- 18.6 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 18.7 Les dispositifs de régulation des eaux pluviales (tranchée d'infiltration, noues, mares...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Le débit de fuite maximum des eaux évacuées de la propriété ne pourra dépasser 2 litres/seconde pour les terrains de moins de 10 000m<sup>2</sup>; et un débit de fuite de 2litres/seconde/ par hectares pour les autres projets.

### UE 19. Electricité - Téléphone-Numérique

- 19.1 Les nouveaux raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

## DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE URBAINE UZ

La zone UZ est une zone à dominante d'activités économiques.

### Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

#### Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

##### UZ1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - « Exploitation agricole et forestière »
  - « Habitation ».
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Les terrains de caravanes.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.7 Les carrières

##### UZ 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les constructions ou installations ayant pour destination définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - Commerces et activités de service en dehors des sous destinations restauration, hébergement hôtelier et touristique et Cinéma
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements
- 2.5 **Dans les secteurs de risque inondations**, les constructions, installations, aménagements, et travaux doivent être conforme avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Durdent annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- 2.6 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités** sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - La construction d'annexes de faible importance,
  - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.
  - Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques

## Mixité fonctionnelle et sociale

### UZ 3. Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

### UZ 4. Mixité sociale

4.1 Sans objet

## Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

### Volumétrie et implantation des constructions

#### UZ 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autre constructions sur une même propriété

##### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

5.1.1 Les constructions doivent s'implanter soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur,

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

##### **5.2 Par rapport aux limites séparatives**

5.2.1 Sans objet

##### **5.3 Par rapport aux limites séparatives**

5.3.1 Sans objet

#### UZ 6. Emprise au sol

6.1 Sans objet.

#### UZ 7. Hauteur des constructions

7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>UZ</b>
<b>Hauteur en mètres</b>	10

La hauteur d'une construction est calculée du terrain naturel au point le plus haut

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UZ 8. Aspects extérieurs

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - aux sites.
  - aux paysages naturels ou urbains.
  - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes
- 8.5 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc.
- 8.6 Pour toute intervention sur les bâtiments existants (ravalement ou réhabilitation), l'emploi de matériaux traditionnels tels que les mortiers de plâtre et chaux, les badigeons pourront être exigés. De même il sera demandé de conserver ou de restituer les éléments décoratifs des façades (moultures, corniches, bardeaux, pilastres ...).
- 8.7 Les constructions en ossature et les parements en bois sont autorisées. Ces constructions devront respecter les tons des constructions avoisinantes

### UZ 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

- 9.1 Sans objet

## UZ 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

### **Sont recommandés :**

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois ) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

## Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

### UZ 11.Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalente.

### UZ 12.Espaces verts et plantations

- 12.1 En cas de création de haie, il est préconisé de réaliser des haies vives (charmille, noisetiers, aubépines,...).

### UZ 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

## Stationnement

### UZ 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

- 14.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

## Section 3 : Équipement de la zone

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### UZ 15 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.2 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.
- 15.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.4 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 15.5 Les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 15.6 Les sorties de garage en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de façon que soit réservée une aire horizontale de 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.
- 15.7 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. Ils devront avoir une largeur au moins égale à 4 mètres

#### UZ 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères

### Desserte par les réseaux

#### UZ 17. Eau

- 17.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### UZ 18. Assainissement

##### **Assainissement – eaux usées**

- 18.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- 18.2 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé
- 18.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- 18.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

## **Assainissement – eaux pluviales**

- 18.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur ( réseaux, fossés, cours d'eau), sans :
- augmenter leur débit
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification au moyen d'une étude)
  - altérer leur qualité.
- 18.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 18.3 Les dispositifs de régulation des eaux pluviales (tranchée d'infiltration, noues, mares...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Le débit de fuite maximum des eaux évacuées de la propriété ne pourra dépasser 2 litres/seconde pour les terrains de moins de 10 000m<sup>2</sup>; et un débit de fuite de 2 litres/seconde/ par hectares pour les autres projets.

### UZ 19. Electricité - Téléphone-Numérique

- 19.1 Les nouveaux raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

---

# LA ZONE A URBANISER

---

## DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE URBAINE AUb

### Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

#### Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

##### AUb 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » excepté la sous destination bureau
  - Exploitations agricoles et forestières »
  - Commerce et activités de service
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Les terrains de caravanes.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.7 Les carrières
- 1.8 La démolition totale ou partielle des constructions en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

##### AUb 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- 2.2 Les constructions à usage de commerce ou d'activité de services sont admises à condition
  - que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
  - qu'il y ait moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2.3 **Dans les secteurs de risque inondations**, les constructions, installations, aménagements, et travaux doivent être conforme avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Durdent annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- 2.4 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités** sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - La construction d'annexes de faible importance,
  - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.
  - Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques

## Mixité fonctionnelle et sociale

### AUb 3. Mixité fonctionnelle

3.1 Les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectées

### AUb 4. Mixité sociale

4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectées

## Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

### Volumétrie et implantation des constructions

#### AUb 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

##### 5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

5.1.2 Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux voies existantes ou à créer.

5.1.3 Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5 mètres du cimetière communal

##### 5.2 Par rapport aux limites séparatives.

5.2.3 Les constructions doivent être implantées à une distance minimum au moins égale à 2,5 mètres des limites séparatives

5.2.4 Toutefois, Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite. Cette possibilité est offerte uniquement pour les mitoyennetés par le garage.

##### 5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

5.3.2 Sans objet

### AUb 6. Emprise au sol

6.4 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

6.5 Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

## AUb 7. Hauteur des constructions

- 7.6 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>AUb</b>
<b>Au faitage</b>	9 mètres

- 7.7 Il n'est pas fixé de prescription pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée au constat de la maison, avec le terrain naturel en son niveau le plus bas

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### AUb 8. Aspects extérieurs

#### **Principes généraux**

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - aux sites.
  - aux paysages naturels ou urbains.
  - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes

#### **Constructions**

- 8.5 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux et constructions avoisinants, du site et des paysages. Les architectures contemporaines sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le paysage.

#### **Implantation altimétrique :**

- 8.6 Le concepteur adaptera la construction à la topographie originelle du terrain. La cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 0,50 mètres au-dessus du sol naturel moyen.

### **Aspect des constructions :**

- 8.7 Doit être évitée toute imitation de styles anachroniques ou étrangers à la région. Sont interdits l'emploi de matériaux d'aspect médiocre

### **Agrandissements, garages, annexes attenants ou non, vérandas et abris de jardin**

- 8.8 Ceux-ci ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, et aspect des couvertures similaires. Une pente de toit différente de celle de la construction principale est autorisée (monopente, toiture terrasse) à condition d'être convenablement intégrées à cette dernière. La construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune est interdite.

### **Toitures**

- 8.9 Les toitures terrasses ne pourront être autorisées que sur un tiers de la surface totale de la toiture.

### **Couvertures**

- 8.10 On pourra utiliser exclusivement des matériaux traditionnels dans la région. La tôle ondulée et les plaques de fibro-ciment sont interdites.
- 8.11 Les matériaux brillants, qu'ils soient métalliques ou plastiques, sont interdits.

### **Couleurs**

- 8.12 L'emploi de couleurs pour les menuiseries extérieures est autorisé.
- 8.13 Les enduits blancs, pour les murs extérieurs, sont interdits.

### **Clôtures entre parcelles.**

- 8.14 Les clôtures végétales devront être constituées d'espèces traditionnelles dans la région - charme, hêtre, cornouiller, houx, etc...
- 8.15 Un soubassement ne devra pas excéder 40 cm de hauteur.
- 8.16 La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,50m hors soubassement.

### **Clôtures sur rue**

- 8.17 Les clôtures autorisées sont les clôtures constituées d'un grillage doublé d'une haie végétale et les murets d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmontés d'une grille.
- 8.18 Dans le cas d'une clôture grillagée, la haie devra être implantée avec un recul d'au moins 0,5 mètres par rapport au grillage.
- 8.19 La hauteur maximale est limitée à 1,5 mètres.
- 8.20 Les portails et portillons seront de formes simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharge décorative. Ils seront peints et unicolores, en harmonie de tons avec les éléments maçonnés.

### AUb 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

#### 9.1 Sans objet

### AUb 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

#### **Sont recommandés :**

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

### Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

#### AUb 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.
- 11.2 .Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composé d'essences locales (liste en annexe)
- 11.3 Aucune construction principale ne pourra être autorisée à moins de 10 de l'alignement repéré sur le document graphique.
- 11.4 Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées

#### AUb 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Les aires de stationnement publiques doivent comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale au moins égale à 5 % de la superficie aménagée.
- 12.2 En cas de création de haie, il est préconisé de réaliser des haies vives (charmille, noisetiers, aubépines,...).
- 12.3 Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées

#### AUb 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.2 Sans objet

## Stationnement

### AUb 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	2 places/logement créé
Bureaux / Artisanat / Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher / 1 place minimum
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / Chambre

14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.

14.4 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

14.5 **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

14.6 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.

14.7 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.

14.8 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

## Section 3 : Équipement de la zone

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### AUb 15 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.2 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.
- 15.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.4 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 15.5 Les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 15.6 Les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectées

#### AUb16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères

### Desserte par les réseaux

#### AUb 17. Eau

- 17.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### AUb 18. Assainissement

##### **Assainissement – eaux usées**

- 18.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- 18.2 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé
- 18.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- 18.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

## **Assainissement – eaux pluviales**

- 18.5 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur ( réseaux, fossés, cours d'eau), sans :
- augmenter leur débit
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification au moyen d'une étude)
  - altérer leur qualité.
- 18.6 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 18.7 Les dispositifs de régulation des eaux pluviales (tranchée d'infiltration, noues, mares...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Le débit de fuite maximum des eaux évacuées de la propriété ne pourra dépasser 2 litres/seconde pour les terrains de moins de 10 000m<sup>2</sup>; et un débit de fuite de 2litres/seconde/ par hectares pour les autres projets.

## **AUb 19. Electricité - Téléphone-Numérique**

- 19.1 Les nouveaux raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

---

# LA ZONE AGRICOLE

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

C'est une zone à dominante agricole.

### Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

#### Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

##### A1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Les terrains de caravanes.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.7 Les carrières

##### A 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination ou sous-destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - «Exploitation agricoles et forestières »
  - « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »
- 2.2 Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
- 2.3 Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que la surface d'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions
- 2.4 successives soit limitée à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- 2.5 Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- 2.6 Les conditions d'emprise et hauteur sont précisées ultérieurement
- 2.7 Pour les constructions existantes identifiées sur le plan de zonage le changements de destination est autorisée, les nouvelles destinations autorisées sont :
  - Habitation
  - La sous destination Bureaux
  - La sous destination Hébergement hôtelier
- 2.8 **Dans les secteurs de risque inondations**, les constructions, installations, aménagements, et travaux doivent être conforme avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Durdent annexé au Plan Local d'Urbanisme.

2.9 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités** sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La mise en conformité des bâtiments à usage agricole
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques

### Mixité fonctionnelle et sociale

#### A3. Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

#### A4. Mixité sociale

4.1 Sans objet

## Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

### Volumétrie et implantation des constructions

#### A 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

##### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

- 5.1.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur et 15 mètres minimum de la limite d'emprise des routes départementales.
- 5.1.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

##### **5.2 Par rapport aux limites séparatives.**

- 5.2.1 Les constructions à usage d'habitations doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le recul doit être au moins égale 3 mètres
- 5.2.2 Les constructions à usage agricole doivent être implantées en retrait des limites séparatives, le recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 m
- 5.2.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

##### 5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

5.2.2 Sans objet

## A 6. Emprise au sol

- 6.1 L'emprise au sol des constructions à usage d'habitations ne doit pas excéder 20% de la surface du terrain
- 6.2 Pour les constructions à usage agricoles et/ ou forestière il n'est pas fixé d'emprise au sol.

## A 7. Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	A
<b>Au faitage pour les constructions agricoles</b>	15 m
<b>Silos, Réservoirs, etc..</b>	20m

- 7.1 La hauteur au faitage des bâtiments annexes aux habitations ne pourra être supérieure à 4 m.
- 7.2 Dans le cas d'extensions la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale
- 7.3 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A 8. Aspects extérieurs

#### Principes généraux

- 8.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux et constructions avoisinants, du site et des paysages. Les architectures contemporaines sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le paysage.
- 8.2 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètres au-dessus du sol naturel

#### Pour les bâtiments agricoles :

- 8.3 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

#### Sont interdits :

- 8.4 tout pastiche d'une architecture, archaïque ou traditionnelle, étrangère à la région.
- 8.5 l'emploi de matériaux d'aspect médiocre ainsi que les enduits imitant les matériaux tels que faux pans de bois, fausses briques, faux moellons.
- 8.6 La tôle ondulée et les plaques de Fibrociment, pour les habitations.
- 8.7 Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes sauf pour les agrandissements, garages, annexes attenants ou non, vérandas et abris de jardin à conditions d'être convenablement intégrées à la construction principale.
- 8.8 Les toitures mono-pentes sont autorisées pour les bâtiments à usage agricole.
- 8.9 Les bâtiments agricoles devront présenter des façades en clin de bois ou en bardage métallique de couleur sombre. Les parties en maçonnerie visible de l'extérieur devront être enduites de chaux grattée ou lissée obligatoirement de couleur foncée.
- 8.11 Pour les bâtiments agricoles, les toitures de faible pente sont acceptées.
- 8.12 Pour les bâtiments agricoles, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile, ou dans les mêmes tons que les bardages.

## A9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

- 10.1 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée soit :
- à la réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
  - à l'extension d'une activité agricole sous condition de recréer un alignement boisé de qualité équivalente.

## A 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

- 10.1 Sans objet

## Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### A 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les La suppression des haies, arbres et boisements identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée soit :
- à la réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
  - à l'extension d'une activité agricole sous condition de recréer un alignement boisé de qualité équivalente.

### A 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Pour les constructions de plus de 12 mètres de hauteur au faitage (ouvrages techniques compris), un traitement paysager est à réaliser.
- 12.2 Ce traitement doit permettre une insertion paysagère de qualité.
- 12.3 Espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-14 du Code de l'urbanisme: Les espaces boisés classés sont des éléments irremplaçables du paysage. Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, précisant notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

### A 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

## Stationnement

### A 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

**14.1 Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements individuels	2 places/logement créé
Etablissements à usage d'activité recevant de la clientèle/ Bureaux	1/ 60m <sup>2</sup> de surface de plancher / 1 place minimum
Hébergement Hotelier et touristique	1 place / chambre

**14.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

**14.3 En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré

## Section 3 : Équipement de la zone

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### A 15 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.2 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.
- 15.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.4 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 15.5 Les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## A 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une vole publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères

### Desserte par les réseaux

#### A17. Eau

- 17.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### A 18. Assainissement

##### **Assainissement – eaux usées**

- 18.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- 18.2 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- 18.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 18.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### **Assainissement – eaux pluviales**

- 18.5 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur ( réseaux, fossés, cours d'eau), sans :
- augmenter leur débit
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification au moyen d'une étude)
  - altérer leur qualité.
- 18.6 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 18.7 Les dispositifs de régulation des eaux pluviales (tranchée d'infiltration, noues, mares...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Le débit de fuite maximum des eaux évacuées de la propriété ne pourra dépasser 2 litres/seconde pour les terrains de moins de 10 000m<sup>2</sup>; et un débit de fuite de 2litres/seconde/ par hectares pour les autres projets.

#### A19. Electricité - Téléphone-Numérique

- 19.1 Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent de préférence être enterrés.

---

# LA ZONE NATURELLE

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

C'est une zone à dominante naturelle.

### Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

#### Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

##### N1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Les terrains de caravanes.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.7 Les carrières

##### N 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - «Exploitation agricoles et forestières» seule la sous destination exploitation forestière est autorisée.
  - « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »
- 2.2 Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
- 2.3 Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que la surface d'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions
- 2.4 successives soit limitée à 30m<sup>2</sup> à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- 2.5 Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 30m<sup>2</sup> à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- 2.6 Les conditions d'emprise et hauteur sont précisées ultérieurement
- 2.7 **Dans les secteurs de risque inondations**, les constructions, installations, aménagements, et travaux doivent être conforme avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Durdent annexé au Plan Local d'Urbanisme.

2.8 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités** sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La mise en conformité des bâtiments à usage agricole
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques

### Mixité fonctionnelle et sociale

#### N3. Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

#### N4. Mixité sociale

4.1 Sans objet

## Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

### Volumétrie et implantation des constructions

#### N 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

##### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

- 5.1.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur
- 5.1.2 Les constructions forestières doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement actuel ou futur
- 5.1.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

##### **5.2 Par rapport aux limites séparatives.**

- 5.2.1 Les constructions doivent une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
- 5.2.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative
- 5.2.3 Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher

##### **5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

5.3.1 Sans objet

#### N 6. Emprise au sol

- 6.1 L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.
- 6.2 Sans objet pour les constructions à usage forestier

## N 7. Hauteur des constructions

7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>N</b>
<b>Au faitage pour les constructions forestières</b>	12
<b>Au faitage pour les autres constructions</b>	

7.2 La hauteur au faîtage des bâtiments à usage d'habitation annexes ne pourra être supérieure à 4 m.

7.3 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### N 8. Aspects extérieurs

#### **Principes généraux**

8.1 Les occupations et utilisations du sol, admises à l'article 1, pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

8.2 Les constructions annexes doivent s'intégrer avec les constructions existantes ainsi que dans son environnement.

### N 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

9.1 Sans objet

### N 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

10.1 Sans objet

## Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

### N 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

11.1 Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composé d'essences locales (liste en annexe)

11.2 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé

## N 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme
- 12.2 Espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-14 du Code de l'urbanisme: Les espaces boisés classés sont des éléments irremplaçables du paysage. Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, précisant notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

## N 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

## Stationnement

### N 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements individuels	2 places/logement créé
Etablissements à usage d'activité recevant de la clientèle/ Bureaux	1/ 60m <sup>2</sup> de surface de plancher / 1 place minimum
Hébergement Hotelier et touristique	1 place / chambre

- 14.2 **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- 14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré

## Section 3 : Équipement de la zone

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### N 15 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.2 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.
- 15.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.4 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 15.5 Les accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### N 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères

### Desserte par les réseaux

#### N17. Eau

- 17.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### N 18. Assainissement

##### **Assainissement – eaux usées**

- 18.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- 18.2 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- 18.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 18.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

## **Assainissement – eaux pluviales**

- 18.5 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur ( réseaux, fossés, cours d'eau), sans :
- augmenter leur débit
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification au moyen d'une étude)
  - altérer leur qualité.
- 18.6 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 18.7 Les dispositifs de régulation des eaux pluviales (tranchée d'infiltration, noues, mares...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Le débit de fuite maximum des eaux évacuées de la propriété ne pourra dépasser 2 litres/seconde pour les terrains de moins de 10 000m<sup>2</sup>; et un débit de fuite de 2litres/seconde/ par hectares pour les autres projets.

### N19. Electricité - Téléphone-Numérique

- 19.1 Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent de préférence être enterrés.

---

# EMPLACEMENTS RESERVES

---

## Emplacement Réservés :

### **Article L151-41 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

**Conformément à l'article L151-41 la commune d'Héricourt en Caux a délimité les emplacements réservés suivants**

<i>Emplacements réservés destinés à des installations d'intérêt général</i>					
<b>Numéro</b>	Nom de/ des zones	Affectation	Bénéficiaire	Superficie	Référence cadastral
<b>ER_1</b>	A	Sécurisation d'une intersection	Commune de Héricourt-en- Caux	1300 m <sup>2</sup>	A426/A430/A412/A248
<b>ER_2</b>	UA/UE/AUb	Elargissement de voirie	Commune de Héricourt-en- Caux	1650 m <sup>2</sup>	AB 359/ AB 360/ AB 295/ AB 22/ AB23 / AB 46
<b>ER_3</b>	UA	Elargissement de voirie	Commune de Héricourt-en- Caux	325 m <sup>2</sup>	AB 359 AB 48
<b>ER_4</b>	UB	Elargissement de voirie	Commune de Héricourt-en- Caux	620 m <sup>2</sup>	
<b>ER_5</b>	UE	Mise en conformité de la station d'Épuration	Syndicat d'eau Caux Central	1850 m <sup>2</sup>	C128

---

# ANNEXES

---

## Annexes :

### Liste des essences locales

#### Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de haut-jet

Aulne glutineux	Alnus glutinosa
Bouleau verruqueux	Betula pendula
Bouleau pubescent ou bouleau blanc	Betula pubescens ou Betula alba
Charme commun	Carpinus betulus
Châtaignier commun	Castanea sativa
Chêne pédonculé	Quercus robur
Chêne sessile ou rouvre	Quercus petraea
Erable champêtre	Acer campestre
Frêne commun	Fraxinus excelsior
Hêtre sylvestre	Fagus sylvatica
If commun	Taxus baccata
Peuplier tremble	Populus tremula
Peuplier noir	Populus nigra
Saule blanc	Salix alba
Orme champêtre	Ulmus minor

#### Pour le bourrage dans les haies : Arbres de 7 à 15m + \* supportent bien la taille

Alisier (sorbier alisier)	Sorbus torminalis
Bourdaine	Frangula alnus
Cerisier de sainte-Lucie	Prunus mahaleb
Charme commun*	Carpinus betulus
Erable champêtre*	Acer campestre
Fusain d'Europe	Evonymus europaeus
Hêtre sylvestre*	Fagus sylvatica
Houx	Ilex aquifolium
If commun	Taxus baccata
Merisier	Prunus avium
Nerprun purgatif	Rhamnus cathartica
Noisetier coudrier	Corylus avellana
Prunelier (épine noire)	Prunus spinosa
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia

Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)

Aubépine à un style	Crataegus monogyna
Buis	Buxus sempervirens
Cornouiller mâle	Cornus mas
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Eglantier commun	Rosa canina
Néflier	Mespilus germanic
Saule cendré	Salix cinerea
Saule des vanniers	Salix viminalis
Saule marsault	Salix caprea
Saule roux	Salix atrocinerea
Sureau noir	Sambucus nigra
Troène commun	Ligustrum vulgare
Viorne lantane	Viburnum lantana
Viorne obier	Viburnum opulus

