

Département de Seine-Maritime
Commune de PAVILLY



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Pièce n°
4

Révision n°5 du POS valant élaboration de PLU

Prescrite le 16-12-2013

Arrêtée le 05-09-2016

Approuvée le

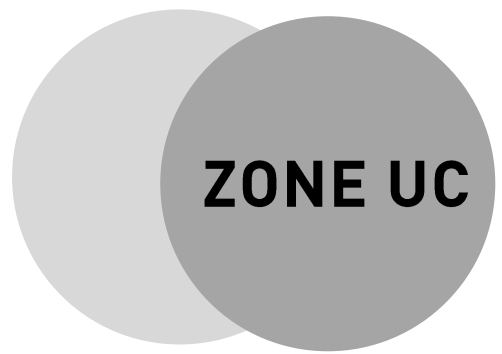


SOMMAIRE

LES ZONES URBAINES	5
ZONE UC.....	7
ZONE UD	23
ZONE UE.....	37
ZONE UH	51
ZONE UM	65
ZONE UZ.....	79
LES ZONES A URBANISER	91
ZONE AUd.....	93
LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	105
ZONE A	107
ZONE N.....	117
I. ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	129
II. ANNEXE 2 : COMPLEMENT AU RISQUE DE RUISSELLEMENT	133
III. ANNEXE 3 : CARTES DES ALEAS DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION DES BASSINS VERSANTS DE L'AUSTREBERTHE ET DU SAFFIMBEC	137
IV. ANNEXE 4 : PERIMETRES DE PROTECTION RAPPROCHE DES CAPTAGES.....	143
V. ANNEXE 5 : PLAN DE LA CANALISATION DE GAZ A HAUTE PRESSION	159
VI. ANNEXE 6 : LEXIQUE.....	165
VII. ANNEXE 7 : CAHIER GRAPHIQUE.....	175



LES ZONES URBAINES



ARTICLE - UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1.1 - Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :

- Les constructions à usage d'industries et d'entrepôts ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les ICPE, exceptées celles mentionnées à l'article UC 2 ;
- Les terrains de caravanes d'habitation, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UC 2 ;
- Les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des ICPE ;
- Dans les secteurs inscrits dans les documents graphiques du règlement (plan de zonage n°2) au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée commerciaux existants ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, ni être transformés en espace de stationnement.

1.2 - Sont interdits en zone inondable :

1.2.1 Interdictions générales, pour tout type de risque et d'aléa :

- Toute construction ou installation susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les clôtures pleines implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la lutte contre les inondations ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ;
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces ;
- Tout travaux en excavation du sol ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi que les autres équipements recevant du public, sauf si seul l'accès au terrain est concerné par le risque d'inondation ;
- La reconstruction d'un bien détruit par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les constructions isolées.

1.2.2 Interdictions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

- Tout type de construction ou extension qui serait implanté au droit d'un axe de ruissellement.

1.2.3 Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- Toute construction nouvelle à vocation d'habitation ou d'activités, sauf en secteur d'aléa faible.

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

2.1 - En zone UC, sont autorisés sous conditions :

- Les annexes, à la condition que ceux-ci soient d'une hauteur maximale de 5m au faîtage ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce et d'artisanat, sous réserve de ne pas être source de nuisances pour le voisinage
- Les constructions à destination de commerce, sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de vente ;
- Les ICPE, sous réserve d'être nécessaires à la vie du quartier et qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage ;
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre, sauf si celui-ci a pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et mis en annexes du PLU (sauf études complémentaires) ;

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques et d'ouvrages de lutte contre l'incendie.

1 - Dans le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Saffimbec », sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et aménagements suivants sont autorisés, sous réserve que :
 - l'occupation du sol s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble préalable à l'urbanisation de la zone, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants. Ce schéma d'aménagement d'ensemble respectera les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP ;
 - soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires, au regard des objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP ;
 - l'opération porte sur une tranche cohérente et fonctionnelle, au regard des équipements du secteur concerné ou sur l'ensemble de partie restante à urbaniser ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur, qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage, ne portent pas atteinte au caractère général de la zone ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés

2.2 - Caractère inondable :

2.1.1 Dispositions générales :

Les installations et les aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

2.1.2 Dispositions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

Sont autorisés :

- Les espaces de stationnement recevant du public, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible ;
- La construction d'habitations ou d'activités nouvelles, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible. La construction d'habitations nouvelles peut être opérée sur un terrain dont l'accès est concerné par un aléa fort, à condition que le projet ne se situe pas en dehors d'une zone de densification (zone U ou ensemble bâti constitué) (cf. *schéma explicatif en annexes du présent règlement*) ;
- Les extensions de logements, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque en cas d'une extension supérieure à 20 m² ;
- Les extensions d'activités inférieures à 20%, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les extensions d'activité supérieures à 20%, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque ;
- Les annexes (annexes) fermés, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;

2.1.3 Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

Sont autorisés :

- Les espaces de stationnement recevant du public, ainsi que les constructions d'habitations et

- d'activités nouvelles, à condition d'être situés en secteur d'aléa faible ;
- Les extensions de logement supérieures à 20 m², à condition d'être situées en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les extensions d'activités inférieures à 20% de l'existant, à condition d'être situées en secteurs d'aléa faible ou moyen, ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa fort ;
- Les extensions d'activités supérieures à 20% de l'existant, à condition d'être situées en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les annexes fermées, à condition d'être situées en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort.

2.3 - Risque d'effondrement de cavités :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à **un risque d'effondrement de cavités souterraines**, dont les périmètres de sécurité sont rapportés au règlement graphique (plan de zonage n°1). Dans ces secteurs, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, ainsi que les annexes d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m².

ARTICLE - UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

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.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

ARTICLE - UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

4.1 – Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 – Assainissement des eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est obligatoire. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, ...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur.

4.4 – Autres réseaux

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

ARTICLE - UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 – Dispositions générales

De manière générale, les constructions doivent être édifiées :

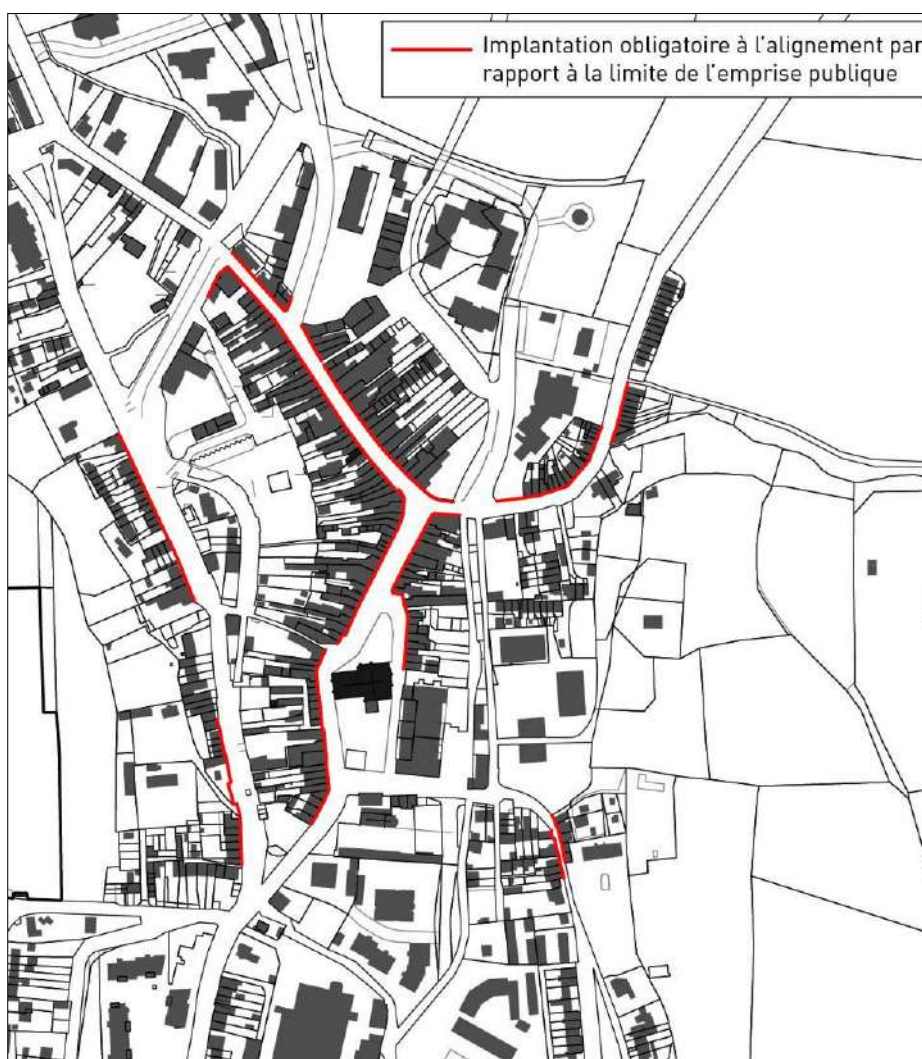
- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue ;
- soit en retrait de 3 à 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

6.2 – Dispositions particulières

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions voisines existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).

Les règles édictées à travers le plan suivant doivent être respectées.



Dans les secteurs concernés par l'application du plan suivant, la façade à l'alignement doit représenter au moins **70% de la largeur de l'unité foncière donnant sur l'emprise publique**. Cet alignement peut être constitué de la façade de la construction principale ou d'un mur formant clôture pleine.

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul supérieur à 5 mètres pourra être autorisé à la condition qu'un mur de clôture assure la continuité bâtie. L'implantation de la construction doit dans tous les cas être adaptée à son environnement.

6.3 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), sans jamais pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine d'un espace boisé classé (EBC), la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative de l'EBC.

7.2 – Dispositions particulières

Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.

7.3 – Champ d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics.

Ces règles ne s'appliquent également pas pour les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4 m² (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles

édictees par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

ARTICLE - UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8.1 – Règles

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

8.2 – Champ d'application

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UC 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 90% de l'unité foncière.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

ARTICLE - UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – Dispositions générales

La hauteur maximale en tout point des constructions est de 12 mètres au faîtage et de 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 5 mètres au faîtage.

10.2 – Dispositions particulières

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions liées au fonctionnement des services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE - UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.

11.1 – Principes généraux

11.1.1 – Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux annexes.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

11.1.2 – Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les annexes et extensions des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément dont la qualité architecturale est avérée. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades.

Les appareils de climatisations et VMC devront être installés sur les façades ou toitures non visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie et devront respecter l'architecture de la construction.

11.2 – Prescriptions architecturales

11.2.1 – Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les matériaux, peintures et enduits extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives, pastels et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée.

11.2.2 – Toitures

a) Forme et pentes

Les toitures des constructions comprenant une à plusieurs pentes devront être d'un minimum de 30°, sauf dans le cas d'extension de construction dont la toiture respecte une pente moins importante.

Cependant, dans le cas où les constructions avoisinantes affichent des pentes de toitures différentes de la règle édictée ci-dessus, une harmonisation des pentes devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

b) Matériaux de couvertures

Les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou tuile rouge brun nuancé. Les aspects brillants ou ondulés sont interdits.

Le zinc est autorisé sur une superficie inférieure à 50% de la superficie totale de la toiture et lorsque les caractéristiques de la toiture ne permettent pas d'utiliser des tuiles ou des ardoises.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

c) Ouvertures

Dans le cas de lucarnes traditionnelles, la toiture de celles-ci devra être à un ou deux pans.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

11.2.3 – Clôtures, murs, portails

a) Principes généraux

Conformément à l'article R.421-12, d), sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dans le cas de la présence d'une clôture, le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

b) Dispositions générales

En limite de desserte publique ou privée, sont uniquement autorisés :

- Les haies d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80m. Celles-ci peuvent être accompagnées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,50m. Le thuya est interdit ;
- Les murs pleins en briques, d'une hauteur maximale de 1,80m ;
- Les soubassements minéraux (mur bahut) d'une hauteur maximale de 60 cm en appareillage de briques et surmontés soit de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m.

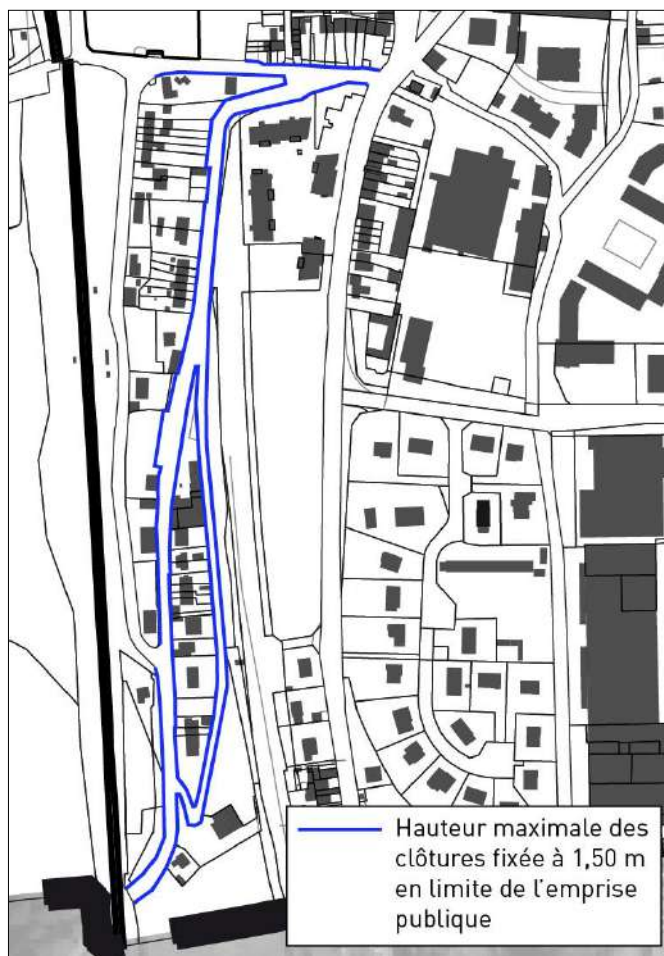
En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Sont autorisées les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois.

Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.

c) Dispositions particulières

Dans les secteurs concernés par l'application du plan suivant, la hauteur maximale des clôtures en limite de l'emprise publique est fixée à 1,50 mètres.

Dans les secteurs concernés par un caractère inondable, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. Il est ainsi interdit d'implanter une clôture en mur plein qui serait perpendiculaire au sens d'écoulement des eaux.



11.2.4 – Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques et cités au sein de la seconde partie du rapport de présentation, sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
- Les gabarits existants seront conservés. Les surélévations et écrêtement sont interdits. En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal ;
- Les capteurs photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont interdits.

11.2.5 – Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

11.2.6 – Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord. A défaut de quoi ils devront être implantés sur un ou des annexes de moindre hauteur. Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

b) Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - UC 12 - STATIONNEMENT.

12.1 - Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra ainsi faire au moins 2,50m X 5,00m.

Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,30m x 5,00m.

12.2 - Normes minimales de stationnement

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements individuels : 1 place de stationnement minimum pour un logement de moins de 60 m² de surface de plancher ; 2 places de stationnement minimum pour un logement de plus de 60 m² de surface de plancher. Le garage comptant pour une place de stationnement ;
- Logements collectifs : 1,5 places de stationnement par unité d'habitation + 1 place banalisée par tranche de 400 m² de surface de plancher de construction ;
- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres ;
- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ;

12.2.2 - Pour les constructions à usages autres que l'habitat :

- Constructions à destination de commerce et activités de services autorisés dans la zone : 1 place par 25 m² de surface de vente, au-delà de 100 m² de surface de vente ;
- Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil.

12.2.3 - Autres normes :

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de quatre logements. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisés devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, les installations techniques nécessaires à la recharge d'un véhicule hybride ou électrique devront être prévues conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction.

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

12.3 - Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension.

12.4 - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale).

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE - UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit demeurer en espace perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

L'usage de plantes invasives est interdit. Les plantations existantes, y compris les haies, doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtre ou essences similaires, ...).

ARTICLE - UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

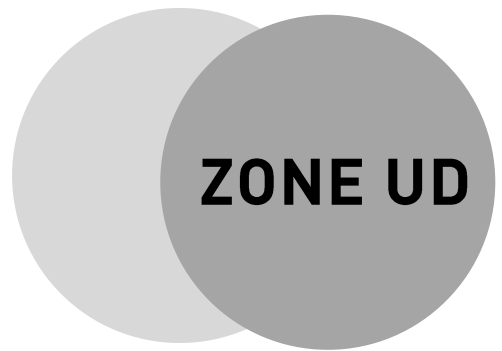
Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UC 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UC 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



ARTICLE - UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1.1 - Sont interdits dans l'ensemble de la zone UD :

- Les constructions à usage d'industries et d'entrepôts ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les ICPE, exceptées celles mentionnées à l'article UD 2 ;
- Les terrains de caravanes d'habitation, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UD 2 ;
- Les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des ICPE.

1.2 - Sont interdits en zone inondable :

1.2.1 Interdictions générales, pour tout type de risque et d'aléa :

- Toute construction ou installation susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les clôtures pleines implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la lutte contre les inondations ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ;
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces ;
- Tout travaux en excavation du sol ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi que les autres équipements recevant du public, sauf si seul l'accès au terrain est concerné par le risque d'inondation ;
- La reconstruction d'un bien détruit par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les constructions isolées.

1.2.2 Interdictions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

- Tout type de construction ou extension qui serait implanté au droit d'un axe de ruissellement.

1.2.3 Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- Toute construction nouvelle à vocation d'habitation ou d'activités, sauf en secteur d'aléa faible.

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

2.4 - En zone UD, sont autorisés sous conditions :

- Les annexes, à la condition que ceux-ci respectent une hauteur maximale de 5m au faîtage ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce et d'artisanat, sous réserve de ne pas être source de nuisances pour le voisinage
- Les constructions à destination de commerce, sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de vente ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les ICPE, sous réserve d'être nécessaires à la vie du quartier et qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage ;
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre, sauf si celui-ci a pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et mis en annexes du PLU (sauf études complémentaires) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques et d'ouvrages de lutte contre l'incendie.

2.5 – Dans le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Collège » :

- Les constructions et aménagements suivants sont autorisés, sous réserve que :
 - l'occupation du sol s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble préalable à l'urbanisation de la zone, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants. Ce schéma d'aménagement d'ensemble respectera les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP ;
 - soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires, au regard des objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP ;
 - l'opération porte sur une tranche cohérente et fonctionnelle, au regard des équipements du secteur concerné ou sur l'ensemble de partie restante à urbaniser ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur, qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage, ne portent pas atteinte au caractère général de la zone ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés

2.6 – Caractère inondable :

2.6.1 Dispositions générales :

Les installations et les aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

2.6.2 Dispositions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

Sont autorisés :

- Les espaces de stationnement recevant du public, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible ;
- La construction d'habitations ou d'activités nouvelles, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible. La construction d'habitations nouvelles peut être opérée sur un terrain dont l'accès est concerné par un aléa fort, à condition que le projet ne se situe pas en dehors d'une zone de densification (zone U ou ensemble bâti constitué) (cf. schéma explicatif en annexes du présent règlement) ;
- Les extensions de logements, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque en cas d'une extension supérieure à 20 m² ;
- Les extensions d'activités inférieures à 20%, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les extensions d'activité supérieures à 20%, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque ;
- Les annexes (annexes) fermés, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;

2.6.3 Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

Sont autorisés :

- Les espaces de stationnement recevant du public, ainsi que les constructions d'habitations et d'activités nouvelles, à condition d'être situés en secteur d'aléa faible ;
- Les extensions de logement supérieures à 20 m², à condition d'être situées en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les extensions d'activités inférieures à 20% de l'existant, à condition d'être situées en

secteurs d'aléa faible ou moyen, ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa fort ;

- Les extensions d'activités supérieures à 20% de l'existant, à condition d'être situées en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les annexes (annexes) fermés, à condition d'être situés en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort.

2.7 - Risque d'effondrement de cavités :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à **un risque d'effondrement de cavités souterraines**, dont les périmètres de sécurité sont rapportés au règlement graphique (plan de zonage n°1). Dans ces secteurs, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, ainsi que les annexes d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m².

ARTICLE - UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

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.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés ouverts à la circulation publique ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE - UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

4.1 – Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 – Assainissement des eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est obligatoire. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, ...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur.

4.4 – Autres réseaux

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

ARTICLE - UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 – Dispositions générales

De manière générale, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue ;
- soit en retrait de 3 à 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

6.2 – Dispositions particulières

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions voisines existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul supérieur à 3 mètres pourra être autorisé à la condition qu'un mur de clôture assure la continuité bâtie. L'implantation de la construction doit dans tous les cas être adaptée à son environnement.

6.3 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), sans jamais pouvoir être inférieur à :

- 5 mètres pour les parties de constructions comportant des ouvertures ;
- 3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine d'un espace boisé classé (EBC), la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative de l'EBC.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine des berges de l'Austreberthe et du Saffimbec, la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'extrémité des berges.

7.2 – Dispositions particulières

Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.

7.3 – Champ d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics.

Ces règles ne s'appliquent également pas pour les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4 m² (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

ARTICLE - UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8.1 – Règles

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

8.2 – Champ d'application

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UD 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 60% de l'unité foncière.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

ARTICLE - UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – Dispositions générales

La hauteur maximale en tout point des constructions est de **12 mètres au faîtage et de 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.**

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 5 mètres au faîtage.

10.2 – Dispositions particulières

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées à l'égout du toit.

La hauteur des constructions liées au fonctionnement des services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE - UD 11 - ASPECT EXTERIEUR.

11.1 – Principes généraux

11.1.1 – Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux annexes.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

11.1.2 – Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les annexes et extensions des constructions doivent être réalisés en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément dont la qualité architecturale est avérée. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades.

Les appareils de climatisations et VMC devront être installés sur les façades ou toitures non visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie et devront respecter l'architecture de la construction.

11.2 – Prescriptions architecturales

11.2.1 – Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les matériaux, peintures et enduits extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives, pastels et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée.

11.2.2 – Toitures

a) Forme et pentes

Une harmonisation des formes et des pentes des toitures devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis.

b) Matériaux de couvertures

Les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou tuile rouge brun nuancé. Les aspects brillants ou ondulés sont interdits.

Le zinc est autorisé sur une superficie inférieure à 50% de la superficie totale de la toiture et lorsque les caractéristiques de la toiture ne permettent pas d'utiliser des tuiles ou des ardoises.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

c) Ouvertures

Dans le cas de lucarnes traditionnelles, la toiture de celles-ci devra être à deux ou trois pans.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

11.2.3 – Clôtures, murs, portails

a) Principes généraux

Conformément à l'article R.421-12, d), sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Pour les clôtures, le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

b) Dispositions générales

En limite de desserte publique ou privée, sont uniquement autorisés :

- Les haies d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80m. Celles-ci peuvent être accompagnées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,50m. Le thuya est interdit ;
- Les murs pleins en briques, d'une hauteur maximale de 1,80m ;
- Les soubassements minéraux (mur bahut) d'une hauteur maximale de 60 cm en appareillage de briques et surmontés de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Sont autorisées les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois et les murs maçonnés et recouverts d'un enduit hydraulique de finition grattée.

Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.

c) Dispositions particulières

Dans les secteurs concernés par l'application du plan suivant, la hauteur maximale des clôtures en limite de l'emprise publique est fixée à 1,50 mètres.

Dans les secteurs concernés par un caractère inondable, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. Il est ainsi interdit d'implanter une clôture en mur plein qui serait perpendiculaire au sens d'écoulement des eaux.



11.2.4 – Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques et cités au sein de la seconde partie du rapport de présentation, sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
- Les gabarits existants seront conservés. Les surélévations et écrêtement sont interdits. En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal ;
- Les capteurs photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont interdits.

11.2.5 – Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

11.2.6 – Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord. A défaut de quoi ils devront être implantés sur un ou des annexes de moindre hauteur.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

b) Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - UD 12 - STATIONNEMENT.

12.1 – Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra ainsi faire au moins 2,50m X 5,00m.

Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,30m x 5,00m.

12.2 – Normes minimales de stationnement

12.2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements individuels : 1 place de stationnement minimum pour un logement de moins de 60 m² de surface de plancher ; 2 places de stationnement minimum pour un logement de plus de 60 m² de surface de plancher. Le garage comptant pour une place de stationnement ;
- Logements collectifs : 1,5 places de stationnement par unité d'habitation + 1 place banalisée par tranche de 400 m² de surface de plancher de construction ;
- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres ;
- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ;

12.2.2 – Pour les constructions à usages autres que l'habitat :

- Constructions à destination de commerce et activités de services autorisés dans la zone : 1 place par 25 m² de surface de vente, au-delà de 100 m² de surface de vente ;
- Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil.

12.2.3 – Autres normes :

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les

constructions comportant plus de quatre logements. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, les installations techniques nécessaires à la recharge d'un véhicule hybride ou électrique devront être prévues conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction.

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

12.3 - Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension.

12.4 - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale).

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE - UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, au moins **30%** de la surface de l'unité foncière doit demeurer en espace perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

Les surfaces imperméabilisées, en dehors de la ou des constructions principales, ne peuvent excéder **10% de la surface de l'unité foncière.**

Au moins **15%** de la surface de l'unité foncière doit être **aménagée en espaces verts** composés de :

- couverture végétale au sol de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) ;
- arbustes d'essences diverses ;
- Haies champêtres composées d'essences diverses.

L'usage de plantes invasives est interdit.

Les plantations existantes, y compris les haies, doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtre ou essences similaires, ...).

ARTICLE - UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

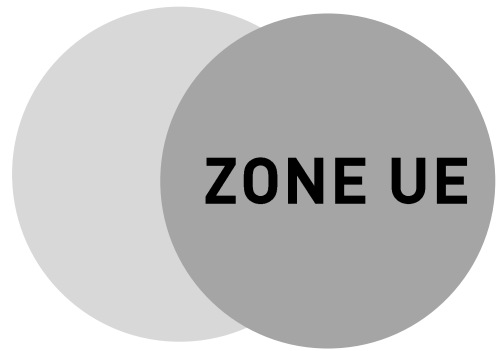
Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UD 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UD 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



ARTICLE - UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1.1 - Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions à usage d'industries et d'entrepôts ;
- Les constructions à destination de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les ICPE ;
- Les terrains de caravanes d'habitation, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UE 2 ;
- Les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des ICPE.

1.2 - Sont interdits en zone inondable :

1.2.1 Interdictions générales, pour tout type d'aléa :

- Toute construction ou installation susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les clôtures pleines implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la lutte contre les inondations ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ;
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces ;
- Tout travaux en excavation du sol ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi que les autres équipements recevant du public, sauf si seul l'accès au terrain est concerné par le risque d'inondation ;
- La reconstruction d'un bien détruit par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les constructions isolées.

1.2.2 Interdictions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

- Tout type de construction ou extension qui serait implanté au droit d'un axe de ruissellement.

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

2.1 - En zone UE, sont autorisés sous conditions :

- Les annexes, à la condition que ceux-ci respectent une hauteur maximale de 5m au faîtage ;
- Les constructions à destination d'artisanat, sous réserve que l'activité prévue ne soit pas source de nuisances pour le voisinage ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre, sauf si celui-ci a pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et mis en annexes du PLU (sauf études complémentaires) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques et d'ouvrages de lutte contre l'incendie.

2.2 - Caractère inondable :

2.2.1 Dispositions générales :

Les installations et les aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;

- Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

2.2.2 Dispositions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

Sont autorisés :

- Les espaces de stationnement recevant du public, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible ;
- La construction d'habitations ou d'activités nouvelles, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible. La construction d'habitations nouvelles peut être opérée sur un terrain dont l'accès est concerné par un aléa fort, à condition que le projet ne se situe pas en dehors d'une zone de densification (zone U ou ensemble bâti constitué) (cf. schéma explicatif en annexes du présent règlement) ;
- Les extensions de logements, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque en cas d'une extension supérieure à 20 m² ;
- Les extensions d'activités inférieures à 20%, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les extensions d'activité supérieures à 20%, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque ;
- Les annexes (annexes) fermés, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort.

2.3 – Risque d'effondrement de cavités :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à **un risque d'effondrement de cavités souterraines**, dont les périmètres de sécurité sont rapportés au règlement graphique (plan de zonage n°1). Dans ces secteurs, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, ainsi que les annexes d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m².

ARTICLE - UE 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

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.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux

usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute desserte publique ou privée ouverte en double sens de circulation à la circulation publique, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert plus d'un logement.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés ouverts à la circulation publique ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE - UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

4.1 – Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 – Assainissement des eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est obligatoire. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, ...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur.

4.4 – Autres réseaux

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

ARTICLE - UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

6.1 – Dispositions générales

De manière générale, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'**alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue ;
- soit en **retrait de 3 mètres minimum** par rapport à la limite de l'emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

6.2 – Dispositions particulières

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions voisines existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent rechercher ce principe d'alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. L'implantation de la construction doit dans tous les cas être adaptée à son environnement.

6.3 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), sans jamais pouvoir être inférieur à :

- 5 mètres pour les parties de constructions comportant des ouvertures ;
- 3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine d'un espace boisé classé (EBC), la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative de l'EBC.

7.2 – Dispositions particulières

Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.

7.3 – Champ d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des service publics.

Ces règles ne s'appliquent également pas pour les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4 m² (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

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

8.1 – Règles

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

8.2 – Champ d'application

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UE 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **50%** de l'unité foncière.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

ARTICLE - UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – Dispositions générales

La hauteur maximale en tout point des constructions est de **9 mètres au faîtage et de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.**

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 5 mètres au faîtage.

10.2 – Dispositions particulières

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées à l'égout du toit.

La hauteur des constructions liées au fonctionnement des services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE - UE 11 - ASPECT EXTERIEUR.

11.1 – Principes généraux

11.1.1 – Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux annexes.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

11.1.2 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les annexes et extensions des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément dont la qualité architecturale est avérée. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades.

Les appareils de climatisations et VMC devront être installés sur les façades ou toitures non visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie et devront respecter l'architecture de la construction.

11.2 – Prescriptions architecturales

11.2.1 - Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les matériaux, peintures et enduits extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins.

Les couleurs vives, pastels et criardes sont interdites.

Une unité d'aspect sera recherchée.

11.2.2 - Toitures

a) Forme et pentes

Une harmonisation des formes et des pentes des toitures devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis. Dans le cas d'une toiture à deux pans, il devra être respecté une pente minimale de 30°, sauf dans le cas d'extension de construction dont la toiture respecte une pente moins importante.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

b) Matériaux de couvertures

Les matériaux utilisés devront permettre une bonne insertion de la construction dans le paysage bâti du secteur.

Les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou tuile.

Le zinc est autorisé sur une superficie inférieure à 50% de la superficie totale de la toiture et lorsque les caractéristiques de la toiture ne permettent pas d'utiliser des tuiles ou des ardoises.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

c) Ouvertures

Dans le cas de lucarnes traditionnelles, la toiture de celles-ci devra être à deux ou trois pans.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

- Clôtures, murs, portails

a) Principes généraux

Conformément à l'article R.421-12, d), sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Pour les clôtures, le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- o en évitant la multiplicité des matériaux,
- o en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- o en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.

b) Dispositions générales

En limite de desserte publique ou privée, sont uniquement autorisés :

- Les haies d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80m. Celles-ci peuvent être accompagnées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,50m. Le thuya est interdit ;
- Les murs pleins maçonnés et recouverts d'un enduit hydraulique, d'une hauteur maximale de 1,50m ;
- Les soubassements minéraux (mur bahut) d'une hauteur maximale de 60 cm et surmontés de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50m.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Sont autorisées les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois.

c) Dispositions particulières

Dans les secteurs concernés par l'application du plan suivant, la hauteur maximale des clôtures en limite de l'emprise publique est fixée à 1,50 mètres.

Dans ces secteurs, sont interdits pour tout type de clôture les brise-vue et les palissades. Il en va de même pour les grillages souples ou rigides sans accompagnement par une haie vive d'essences locales.



11.2.4 – Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

11.2.5 – Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord. A défaut de quoi ils devront être implantés sur un ou des annexes de moindre hauteur.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

b) Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - UE 12 - STATIONNEMENT

12.1 – Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra ainsi faire au moins 2,50m X 5,00m.

Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,30m x 5,00m.

12.2 - Normes minimales de stationnement

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements individuels : un minimum de 2 places de stationnement par logement, dont au moins 1 place non close ;
- Logements collectifs : 1,5 places de stationnement par unité d'habitation + 1 place banalisée par tranche de 400 m² de surface de plancher de construction ;
- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres ;
- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ;

12.2.2 - Pour les constructions à usages autres que l'habitat :

- Constructions à destination d'artisanat : 1 place par 25 m² de surface de plancher ;
- Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil.

12.2.3 - Autres normes

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de quatre logements. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, les installations techniques nécessaires à la recharge d'un véhicule hybride ou électrique devront être prévues conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction.

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

12.3 - Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension.

12.4 - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au

stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale).

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE - UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, au moins **40%** de la surface de l'unité foncière doit demeurer en espace perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

Les surfaces imperméabilisées, en dehors de la ou des constructions principales, ne peuvent excéder **10% de la surface de l'unité foncière.**

Au moins **30%** de la surface de l'unité foncière doit être **aménagée en espaces verts** composés de :

- couverture végétale au sol de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) ;
- arbustes d'essences diverses ;
- Haies champêtres composées d'essences diverses.

L'usage de plantes invasives est interdit.

Les plantations existantes, y compris les haies, doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtre ou essences similaires, ...).

ARTICLE - UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

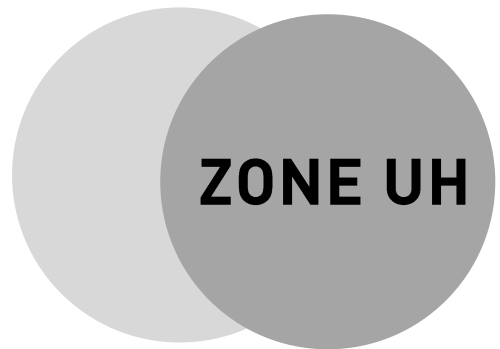
Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UE 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UE 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



ARTICLE - UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1.1 - Sont interdits dans l'ensemble de la zone UH :

- Les constructions à usage d'industries et d'entrepôts ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les ICPE ;
- Les terrains de caravanes d'habitation, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UH 2 ;
- Les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des ICPE.

1.2 - Sont interdits en zone inondable :

1.2.1 Interdictions générales, pour tout type de risque et d'aléa :

- Toute construction ou installation susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les clôtures pleines implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la lutte contre les inondations ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ;
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces ;
- Tout travaux en excavation du sol ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi que les autres équipements recevant du public, sauf si seul l'accès au terrain est concerné par le risque d'inondation ;
- La reconstruction d'un bien détruit par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les constructions isolées.

1.2.2 Interdictions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

- Tout type de construction ou extension qui serait implanté au droit d'un axe de ruissellement.

1.2.3 Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- Toute construction nouvelle à vocation d'habitation ou d'activités, sauf en secteur d'aléa faible.

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

2.1 - En zone UH, sont autorisés sous conditions :

- Les annexes, à la condition que celles-ci respectent une hauteur maximale de 5m au faîtage ;
- Les constructions à destination d'artisanat, sous réserve que l'activité prévue ne soit pas source de nuisances pour le voisinage ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre, sauf si celui-ci a pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et mis en annexes du PLU (sauf études complémentaires) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques et d'ouvrages de lutte contre l'incendie.

2.2 - Caractère inondable :

2.2.1 Dispositions générales :

Les installations et les aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les

constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

2.2.2 Dispositions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

Sont autorisés :

- Les espaces de stationnement recevant du public, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible ;
- La construction d'habitations ou d'activités nouvelles, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible. La construction d'habitations nouvelles peut être opérée sur un terrain dont l'accès est concerné par un aléa fort, à condition que le projet ne se situe pas en dehors d'une zone de densification (zone U ou ensemble bâti constitué) (cf. schéma explicatif en annexes du présent règlement) ;
- Les extensions de logements, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque en cas d'une extension supérieure à 20 m² ;
- Les extensions d'activités inférieures à 20%, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les extensions d'activité supérieures à 20%, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque ;
- Les annexes fermées, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;

2.2.3 Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

Sont autorisés :

- Les espaces de stationnement recevant du public, ainsi que les constructions d'habitations et d'activités nouvelles, à condition d'être situés en secteur d'aléa faible ;
- Les extensions de logement supérieures à 20 m², à condition d'être situées en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les extensions d'activités inférieures à 20% de l'existant, à condition d'être situées en secteurs d'aléa faible ou moyen, ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa fort ;
- Les extensions d'activités supérieures à 20% de l'existant, à condition d'être situées en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les annexes fermées, à condition d'être situées en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort.

2.3 – Risque d'effondrement de cavités :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à **un risque d'effondrement de cavités souterraines**, dont les périmètres de sécurité sont rapportés au règlement graphique (plan de zonage n°1). Dans ces secteurs, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, ainsi que les annexes d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m².

ARTICLE - UH 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

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.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés ouverts à la circulation publique ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE - UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

4.1 – Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 – Assainissement des eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est obligatoire. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, ...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur.

4.4 – Autres réseaux

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

ARTICLE - UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

6.1 – Dispositions générales

De manière générale, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'**alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue ;
- soit en **retrait de 3 mètres minimum** par rapport à la limite de l'emprise publique.

Le long de la RD 22, les constructions seront édifiées en retrait de minimum 10m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

6.2 – Dispositions particulières

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions voisines existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent rechercher ce principe d'alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des

éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. L'implantation de la construction doit dans tous les cas être adaptée à son environnement.

6.3 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), sans jamais pouvoir être inférieur à :

- 5 mètres pour les parties de constructions comportant des ouvertures ;
- 3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine d'un espace boisé classé (EBC), la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative de l'EBC.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine des berges de l'Austreberthe et du Saffimbec, la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'extrémité des berges.

7.2 – Dispositions particulières

Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.

7.3 – Champ d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics.

Ces règles ne s'appliquent également pas pour les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4 m² (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de

manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

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

8.1 – Règles

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

8.2 – Champ d'application

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UH 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 40% de l'unité foncière.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

ARTICLE - UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – Dispositions générales

La hauteur maximale en tout point des constructions est de 9 mètres au faîtage et de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 5 mètres au faîtage.

10.2 – Dispositions particulières

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées à l'égout du toit.

La hauteur des constructions liées au fonctionnement des services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE - UH 11 - ASPECT EXTERIEUR.

11.1 – Principes généraux

11.1.1 – Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux annexes.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

11.1.2 – Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les annexes et extensions des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément dont la qualité architecturale est avérée. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades.

Les appareils de climatisations et VMC devront être installés sur les façades ou toitures non visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie et devront respecter l'architecture de la construction.

11.2 – Prescriptions architecturales

11.2.1 – Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les matériaux, peintures et enduits extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives, pastels et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée.

11.2.2 – Toitures

a) Forme et pentes

Une harmonisation des formes et des pentes des toitures devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis.

b) Matériaux de couvertures

Les matériaux utilisés devront permettre une bonne insertion de la construction dans le paysage bâti du secteur. Les tons employés devront être les mêmes que ceux traditionnellement observés sur les constructions avoisinantes.

Les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou tuile. Les aspects brillants ou ondulés sont interdits.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

c) Ouvertures

Dans le cas de lucarnes traditionnelles, la toiture de celles-ci devra être à deux ou trois pans.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

11.2.3 – Clôtures, murs, portails

a) Principes généraux

Conformément à l'article R.421-12, d), sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Pour les clôtures, le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.

b) Dispositions générales

En limite de desserte publique ou privée, sont uniquement autorisés :

- Les haies d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80m. Celles-ci peuvent être accompagnées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,50m. Le thuya est interdit ;
- Les murs pleins maçonnés et recouverts d'un enduit hydraulique, d'une hauteur maximale de 1,80m ;
- Les soubassements minéraux (mur bahut) d'une hauteur maximale de 60 cm et surmontés de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,50m.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Sont autorisées les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois.

Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

11.2.4 – Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord. A défaut de quoi ils devront être implantés sur un ou des annexes de moindre hauteur.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

b) Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - UH 12 - STATIONNEMENT

12.1 – Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra ainsi faire au moins 2,50m X 5,00m.

Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,30m x 5,00m.

12.2 – Normes minimales de stationnement

12.2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements individuels : 1 place de stationnement minimum pour un logement de moins de 60 m² de surface de plancher ; 2 places de stationnement minimum pour un logement de plus de 60 m² de surface de plancher. Le garage comptant pour une place de stationnement ;
- Logements collectifs : 1,5 places de stationnement par unité d'habitation ;
- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres ;
- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ;

12.2.2 – Pour les constructions à usages autres que l'habitat :

- Constructions à destination d'artisanat : 1 place par 25 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place pour 2 emplois ;
- Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil.

12.2.3 – Autres normes

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de quatre logements. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, les installations techniques nécessaires à la recharge d'un véhicule hybride ou électrique devront être prévues conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction.

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

12.3 - Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension.

12.4 - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale).

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE - UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, au moins **50%** de la surface de l'unité foncière doit demeurer en espace perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

Les surfaces imperméabilisées, en dehors de la ou des constructions principales, ne peuvent excéder **10% de la surface de l'unité foncière.**

Au moins **35%** de la surface de l'unité foncière doit être **aménagée en espaces verts** composés de :

- couverture végétale au sol de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) ;
- arbustes d'essences diverses ;
- Haies champêtres composées d'essences diverses.

L'usage de plantes invasives est interdit.

Les plantations existantes, y compris les haies, doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

ARTICLE - UH 14 - Coefficient d'occupation du sol

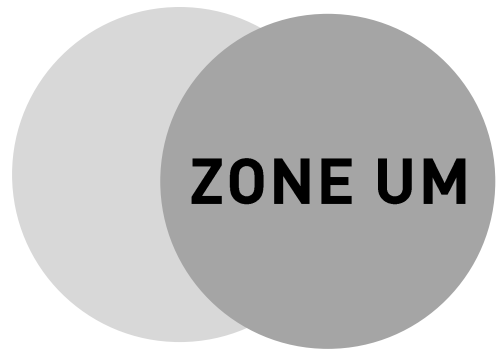
Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UH 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UH 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



ARTICLE - UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1.1 - Sont interdits dans l'ensemble de la zone UM :

- Les constructions à destination d'industries ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UM 2 ;
- Les terrains de caravanes d'habitation ;
- Les caravanes d'habitation ;
- Les terrains de camping ;
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article UM 2.

1.2 - Sont interdits en zone inondable :

1.2.1 Interdictions générales, pour tout type de risque et d'aléa :

- Toute construction ou installation susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les clôtures pleines implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la lutte contre les inondations ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ;
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces ;
- Tout travaux en excavation du sol ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi que les autres équipements recevant du public, sauf si seul l'accès au terrain est concerné par le risque d'inondation ;
- La reconstruction d'un bien détruit par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les constructions isolées.

1.2.2 Interdictions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

- Tout type de construction ou extension qui serait implanté au droit d'un axe de ruissellement.

1.2.3 Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- Toute construction nouvelle à vocation d'habitation ou d'activités, sauf en secteur d'aléa faible.

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

2.1 – Dans l'ensemble de la zone UM, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, ainsi que de bureaux, si elles n'apportent pas nuisances à l'environnement urbain et dans la limite du coefficient maximum d'emprise au sol défini à l'article UM 9 ;
- Les constructions à vocation d'habitation, à condition que leur implantation n'entrave pas le fonctionnement des activités économiques en présence dans la zone ;
- Les annexes, à la condition que celles-ci respectent une hauteur maximale de 5m au faitage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement du secteur et à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage ;
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre, sauf si celui-ci a pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et mis en annexes du PLU (sauf études complémentaires) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou nécessaires à la réalisation

- d'aménagements hydrauliques et d'ouvrages de lutte contre l'incendie ;
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.

2.2 - Caractère inondable :

2.2.1 Dispositions générales :

Les installations et les aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

2.2.2 Dispositions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

Sont autorisés :

- Les espaces de stationnement recevant du public, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible ;
- La construction d'habitations ou d'activités nouvelles, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible. La construction d'habitations nouvelles peut être opérée sur un terrain dont l'accès est concerné par un aléa fort, à condition que le projet ne se situe pas en dehors d'une zone de densification (zone U ou ensemble bâti constitué) (cf. *schéma explicatif en annexes du présent règlement*) ;
- Les extensions de logements, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque en cas d'une extension supérieure à 20 m² ;
- Les extensions d'activités inférieures à 20%, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les extensions d'activité supérieures à 20%, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque ;
- Les annexes fermées, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;

2.2.3 Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

Sont autorisés :

- Les espaces de stationnement recevant du public, ainsi que les constructions d'habitations et d'activités nouvelles, à condition d'être situés en secteur d'aléa faible ;
- Les extensions de logement supérieures à 20 m², à condition d'être situées en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les extensions d'activités inférieures à 20% de l'existant, à condition d'être situées en secteurs d'aléa faible ou moyen, ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa fort ;
- Les extensions d'activités supérieures à 20% de l'existant, à condition d'être situées en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les annexes fermées, à condition d'être situées en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort.

ARTICLE - UM 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

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.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert plus d'un logement.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés ouverts à la circulation publique ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE - UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

4.1 – Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou

artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 – Assainissement des eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est obligatoire. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, ...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur.

4.4 – Autres réseaux

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

ARTICLE - UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 – Dispositions générales

De manière générale, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'**alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue ;
- soit en **retrait de 3 mètres minimum** par rapport à la limite de l'emprise publique.

Le long de la RD 22, les constructions seront édifiées en retrait de minimum 10m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égales à 20 m² des constructions existantes.

6.2 – Dispositions particulières

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions voisines existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul supérieur à 3 mètres pourra être autorisé à la condition qu'un mur de clôture assure la continuité bâtie. L'implantation de la construction doit dans tous les cas être adaptée à son environnement.

6.3 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), sans jamais pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Le retrait par rapport à la limite séparative ne pourra être inférieur à 5 mètres pour les parties de constructions à destination d'habitation comportant des ouvertures.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine des berges de l'Austreberthe et du Saffimbec, la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'extrémité des berges.

7.2 – Dispositions particulières

Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.

7.3 – Champ d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics.

Ces règles ne s'appliquent également pas pour les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4 m² (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires,

transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

ARTICLE - UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8.1 – Règles

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

8.2 – Champ d'application

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UM 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 50% de l'unité foncière.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

ARTICLE - UM 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – Dispositions générales

En zone UM, la hauteur maximale en tout point des constructions est de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

En secteur UMv, la hauteur maximale en tout point des constructions est fixée à 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble de la zone UM, les annexes rattachées à une ou plusieurs constructions principales à destination d'habitation ne peuvent dépasser une hauteur de 5 mètres au faîtage.

Les annexes rattachées à des constructions principales observant une autre destination que celle de l'habitation ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.2 – Dispositions particulières

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées à l'égout du toit.

La hauteur des constructions liées au fonctionnement des services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE - UM 11 - ASPECT EXTERIEUR.

11.1 – Principes généraux

11.1.1 – Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux annexes.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

11.1.2 – Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les annexes et extensions des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément dont la qualité architecturale est avérée. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades.

Les appareils de climatisations et VMC devront être installés sur les façades ou toitures non visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés

en saillie et devront respecter l'architecture de la construction.

11.2 – Prescriptions architecturales

11.2.1 – Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit, de même que le bardage métallique.

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les matériaux, peintures et enduits extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives, pastels et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée.

11.2.2 – Toitures

a) Forme et pentes

Une harmonisation des formes et des pentes des toitures devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis.

b) Matériaux de couvertures

Les matériaux utilisés devront permettre une bonne insertion de la construction dans le paysage bâti du secteur.

Les toitures doivent être mates, de ton ardoise naturelle, tuile de terre cuite ou en matériaux métalliques non brillants (acier, zinc, aluminium, ...).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

c) Ouvertures

Pour les constructions à destinations d'habitations :

- Dans le cas de lucarnes traditionnelles, la toiture de celles-ci devra être à deux ou trois pans ;
- Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

11.2.3 – Clôtures, murs, portails

a) Principes généraux

Conformément à l'article R.421-12, d), sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Pour les clôtures, le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- en respectant une hauteur de clôture cohérente avec celles composant l'environnement bâti proche et immédiat.

b) Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UM sont interdites les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que les palissades à l'alignement. Le thuya est également interdit.

En limite de l'emprise publique, la hauteur maximale des clôtures ne pourra dépasser 1,80m.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures ne pourra dépasser 2m.

Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.

c) Dispositions particulières

Dans les secteurs concernés par l'application du plan suivant sont fixées les règles suivantes :

- La hauteur maximale des clôtures ne pourra dépasser 1,50m ;
- La hauteur du portail et des piliers sera équivalente ou inférieure à celle des clôtures. Le portail sera d'aspect simple, opaque ou ajouré ;
- Sont uniquement autorisées :
 - o Les haies d'essences locales ;
 - o Les murs pleins en briques ;
 - o Les soubassements minéraux (mur bahut) d'une hauteur maximale de 60 cm, surmontés de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses ;
 - o Les clôtures grillagées, à condition de respecter les dispositions générales.

Dans les secteurs concernés par un caractère inondable, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. Il est ainsi interdit d'implanter une clôture en mur plein qui serait perpendiculaire au sens d'écoulement des eaux.



11.2.4 – Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

11.2.5 – Systèmes d'énergie renouvelable

d) Capteurs solaires

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord. A défaut de quoi ils devront être implantés sur un ou des annexes de moindre hauteur. Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

e) Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE - UM 12 - STATIONNEMENT.

12.1 – Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra ainsi faire au moins 2,50m X 5,00m.

Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,30m x 5,00m.

12.2 - Normes minimales de stationnement

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements individuels : 1 place de stationnement minimum pour un logement de moins de 60 m² de surface de plancher ; 2 places de stationnement minimum pour un logement de plus de 60 m² de surface de plancher. Le garage comptant pour une place de stationnement ;
- Logements collectifs : 1,5 places de stationnement par unité d'habitation + 1 place banalisée par tranche de 400 m² de surface de plancher de construction ;
- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres ;
- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ;

12.2.2 - Pour les constructions à usages autres que l'habitat :

- Pour les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher avec un minimum d'une place.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :
 - 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts et de bureaux :
 - Une surface affectée au stationnement égale à 40% de la surface de plancher avec un minimum d'une place.
- Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :
 - Commerces inférieurs à 700 m² de surface de vente : 1 place pour 50 m² de surface de vente avec un minimum d'1 place ;
 - Commerces supérieurs à 700 m² de surface de vente : aire de stationnement égale à 100% de la surface de plancher ;
 - Restauration : 1 place pour 15 m² de salle de restaurant.

12.2.3 - Autres normes

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de quatre logements. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, les installations techniques nécessaires à la recharge d'un véhicule hybride ou électrique devront être prévues conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction.

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et

favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

12.3 – Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension.

12.4 – Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale).

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE - UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, au moins **35%** de la surface de l'unité foncière doit demeurer en espace perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales.

L'usage de plantes invasives est interdit.

Les plantations existantes, y compris les haies, doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

ARTICLE - UM 14 - Coefficient d'occupation du sol

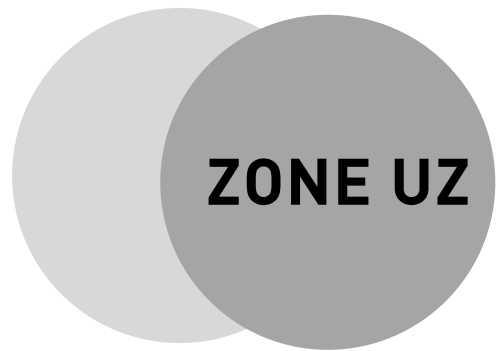
Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UM 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UM 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



ARTICLE - UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1.1 – Sont interdits dans l'ensemble de la zone UZ :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière et d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination d'habitation, exceptées celles mentionnées à l'article UZ 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation ;
- Les carrières, exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UZ 2 ;
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de déchets et les entreprises de casse de voitures.

1.2 – Sont interdits en zone inondable :

1.2.1 Interdictions générales, pour tout type de risque et d'aléa :

- Toute construction ou installation susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les clôtures pleines implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la lutte contre les inondations ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ;
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces ;
- Tout travaux en excavation du sol ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi que les autres équipements recevant du public, sauf si seul l'accès au terrain est concerné par le risque d'inondation ;
- La reconstruction d'un bien détruit par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les constructions isolées.

1.2.2 Interdictions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

- Tout type de construction ou extension qui serait implanté au droit d'un axe de ruissellement.

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

2.1 – En zone UZ, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou installations admises dans la zone ;
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux, d'industrie et d'entrepôt, à condition qu'elles soient nécessaires et liées à une autre activité principale que l'entrepôt ;
- Les annexes, sous réserve d'être directement liées au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ;
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, hors emprise de la construction, à condition d'être liés et nécessaires aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques et d'ouvrages de lutte contre l'incendie ;
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public.

2.2 - Caractère inondable :

2.2.1 Dispositions générales :

Les installations et les aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

2.2.2 Dispositions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

Sont autorisés :

- Les espaces de stationnement recevant du public, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible ;
- La construction d'habitations ou d'activités nouvelles, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible. La construction d'habitations nouvelles peut être opérée sur un terrain dont l'accès est concerné par un aléa fort, à condition que le projet ne se situe pas en dehors d'une zone de densification (zone U ou ensemble bâti constitué) (cf. schéma explicatif en annexes du présent règlement) ;
- Les extensions de logements, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque en cas d'une extension supérieure à 20 m² ;
- Les extensions d'activités inférieures à 20%, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les extensions d'activité supérieures à 20%, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque ;
- Les annexes fermées, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;

2.3 – Risque d'effondrement de cavités :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à **un risque d'effondrement de cavités souterraines**, dont les périmètres de sécurité sont rapportés au règlement graphique (plan de zonage n°1). Dans ces secteurs, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, ainsi que les annexes d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m².

ARTICLE - UZ 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

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.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et

les transports publics.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert plus d'un logement.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés ouverts à la circulation publique ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE - UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

4.1 – Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 – Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est obligatoire. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, ...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur.

4.4 – Autres réseaux

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

ARTICLE - UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 – Dispositions générales

De manière générale, les constructions doivent être édifiées **en retrait de 6 mètres minimum** par rapport à la limite de l'emprise publique.

Le long de la RD 22, les constructions seront édifiées **en retrait de minimum 10 mètres** par rapport à la limite de l'emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égales à 20 m² des constructions existantes.

6.2 – Dispositions particulières

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives uniquement si cette limite se fait avec une parcelle elle-même comprise au sein de la zone UZ ou au sein de la zone A.

Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), **sans jamais pouvoir être inférieur à 6 mètres.**

Dans le cas où la limite séparative jouxte une parcelle comprise en zone UE, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), **sans jamais pouvoir être inférieur à 6 mètres, est imposé.**

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

7.2 – Dispositions particulières

Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.

7.3 – Champ d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics.

Ces règles ne s'appliquent également pas pour les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4 m² (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

ARTICLE - UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Règles

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la **moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L \geq H/2$)**, **sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.**

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

8.2 – Champ d'application

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UZ 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **60%** de l'unité foncière.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

ARTICLE - UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – Dispositions générales

La hauteur maximale en tout point des constructions est de :

- **9 mètres au faîtage et de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère** pour les constructions à destination d'habitation ;
- **15 mètres au faîtage ou à l'acrotère** pour les autres types de constructions autorisés dans la zone.

Les annexes rattachées à une ou plusieurs constructions principales à destinations d'habitation ne peuvent dépasser une hauteur de 5 mètres au faîtage.

Les annexes rattachées à des constructions principales observant une autre destination que celle de l'habitation ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

10.2 – Dispositions particulières

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées à l'égout du toit.

La hauteur des constructions liées au fonctionnement des services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE - UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR.

11.1 – Principes généraux

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le

cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux annexes.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

Les enseignes des bâtiments doivent être placées au-dessous de la limite supérieure de la toiture ou des acrotères. Elles seront en général implantées sur les façades des bâtiments. Les autres types d'enseignes autorisées sont les enseignes posées au sol de type totem d'une hauteur depuis le sol inférieure à 4 m et d'une surface totale inférieure à 4,5 m².

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.

11.2 – Prescriptions architecturales

11.2.1 – Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

11.2.2 – Toitures

a) Matériaux de couvertures

Les toitures doivent être mates, de ton ardoise naturelle, tuile de terre cuite ou en matériaux métalliques non brillants (acier, zinc, aluminium, ...).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

b) Ouvertures

Pour les constructions à destinations d'habitations :

- Dans le cas de lucarnes traditionnelles, la toiture de celles-ci devra être à deux ou trois pans ;

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

11.2.3 – Clôtures, murs, portails

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Implantées en limite de desserte publique ou privée, elles doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Sont interdites les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que les palissades à l'alignement.

Les clôtures situées en limite de zone A ou N devront obligatoirement être constituées de haies composées d'arbustes d'essence locale, doublées ou non d'un grillage situé derrière la haie.

Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.

11.2.4 – Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

11.2.5 – Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée

par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades.
Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

b) Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement.

ARTICLE - UZ 12 - STATIONNEMENT.

12.1 - Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra ainsi faire au moins 2,50m X 5,00m.

Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,30m x 5,00m.

Les dimensions des emplacements de stationnement pour les véhicules poids lourds seront adaptées aux besoins.

12.2 - Normes minimales de stationnement

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements : 2 places de stationnement minimum par logement. Le garage comptant pour une place de stationnement ;
- Pour les constructions à destination d'artisanat et d'industrie :
 - 1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher de la construction ;
- Pour les constructions à destination de bureau :
 - 3 places de stationnement pour 100 m² de la surface de plancher de la construction ;

12.2.2 - Pour les constructions à usages autres que l'habitat :

- Pour les établissements commerciaux :
 - Commerces inférieurs à 700 m² de surface de vente : 1 place pour 50 m² de surface de vente avec un minimum d'1 place ;
 - Commerces supérieurs à 700 m² de surface de vente : aire de stationnement égale à 100% de la surface de plancher ;
 - Restauration : 1 place pour 15 m² de salle de restaurant ;
- Pour les constructions à usage d'entrepôts : 0,5 place/100 m² de la surface de plancher de la construction.

12.2.3 - Autres normes

La surface maximum du sol occupée par les aires de parkings et de stationnement, de manœuvre, de

chargement, de manutention, les voies d'accès et de circulation ne devra pas excéder 40% de la surface totale du lot.

Les aires de parking de plus de 40 places devront être découpées en plusieurs unités et séparées par des espaces verts et plantations.

12.3 - Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension.

12.4 - Dispositions particulières

Stationnement des deux-roues motorisés :

Le stationnement des deux-roues motorisés est assuré sur les espaces de stationnement aménagés pour le stationnement des voitures.

ARTICLE - UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, au moins **20%** de la surface de l'unité foncière doit demeurer en espace perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

Au moins **10%** de la surface de l'unité foncière doit être **aménagée en espaces verts**.

Les haies végétales le long de la RD 22 et des zones A et N devront être réalisées avec des essences locales.

Les plantations existantes, y compris les haies, doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

L'usage de plantes invasives est interdit.

Quand les citernes de gaz comprimé et autres combustibles ne sont pas enterrées, elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant et d'un grillage vert rigide entre la haie et la citerne. Un accès piéton devra être conservé.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

ARTICLE - UZ 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UZ 15 – Performances énergétiques et environnementales

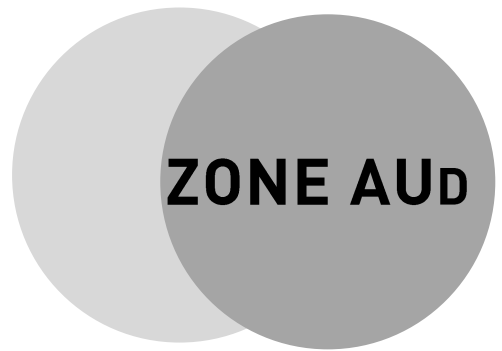
Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UZ 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



LES ZONES A URBANISER



ARTICLE - AUd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1.1 - Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUd :

- Les constructions à usage d'industries et d'entrepôts ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les ICPE, exceptées celles mentionnées à l'article AUd 2 ;
- Les terrains de caravanes d'habitation, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux mentionnés à l'article AUd 2 ;
- Les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des ICPE.

1.2 - Sont interdits en zone inondable :

1.2.1 Interdictions générales, pour tout type d'aléa :

- Toute construction ou installation susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les clôtures pleines implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la lutte contre les inondations ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ;
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces ;
- Tout travaux en excavation du sol ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi que les autres équipements recevant du public, sauf si seul l'accès au terrain est concerné par le risque d'inondation ;
- La reconstruction d'un bien détruit par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les constructions isolées.

1.2.2 Interdictions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

- Tout type de construction ou extension qui serait implanté au droit d'un axe de ruissellement.

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

2.1 - En zone AUd, sont autorisés sous conditions :

- Les annexes, à la condition que celles-ci respectent une hauteur maximale de 5m au faîtage ;
- Les ICPE, sous réserve d'être nécessaires à la vie du quartier et qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques et d'ouvrages de lutte contre l'incendie.

2.2 - Dans le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Cimetière » :

- Les constructions et aménagements suivants, sous réserve que :
 - l'occupation du sol s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble préalable à l'urbanisation de la zone, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants. Ce schéma d'aménagement d'ensemble respectera les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP ;

- soient réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires, au regard des objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans cette même OAP ;
- l'opération porte sur une tranche cohérente et fonctionnelle, au regard des équipements du secteur concerné ou sur l'ensemble de partie restante à urbaniser ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur, qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage, ne portent pas atteinte au caractère général de la zone ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés

2.3 - Caractère inondable :

2.3.1 Dispositions générales :

Les installations et les aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

2.3.2 Dispositions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

Sont autorisés :

- Les espaces de stationnement recevant du public, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible ;
- La construction d'habitations ou d'activités nouvelles, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible. La construction d'habitations nouvelles peut être opérée sur un terrain dont l'accès est concerné par un aléa fort, à condition que le projet ne se situe pas en dehors d'une zone de densification (zone U ou ensemble bâti constitué) (cf. schéma explicatif en annexes du présent règlement) ;
- Les extensions de logements, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque en cas d'une extension supérieure à 20 m² ;
- Les extensions d'activités inférieures à 20%, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les extensions d'activité supérieures à 20%, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque ;
- Les annexes fermées, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;

ARTICLE - AUd 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou de risque à la circulation publique.

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.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et les transports publics.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute desserte publique ou privée ouverte en double sens de circulation à la circulation publique, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert plus d'un logement.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés ouverts à la circulation publique ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE - AUd 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau, en électricité et tous réseaux collectifs, dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. S'il ne l'est pas, sa construction est interdite.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

4.1 – Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 – Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle est obligatoire. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou

insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, ...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur.

4.4 – Autres réseaux

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

ARTICLE - AUd 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - AUd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 – Dispositions générales

De manière générale, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'**alignement des voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue ;
- soit en **retrait d'un minimum de 3 mètres** par rapport à la limite de l'emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égales à 20 m² des constructions existantes.

6.2 – Dispositions particulières

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions voisines existantes, même non mitoyennes, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publique est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. L'implantation de la construction doit dans tous les cas être adaptée à son environnement.

6.3 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, ...).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - AUd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), sans jamais pouvoir être inférieur à :

- 5 mètres pour les parties de constructions comportant des ouvertures ;
- 3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

7.2 – Dispositions particulières

Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.

7.3 – Champ d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des services publics.

Ces règles ne s'appliquent également pas pour les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4 m² (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

ARTICLE - AUd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8.1 – Règles

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

8.2 – Champ d'application

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - AUd 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **60%** de l'unité foncière.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

ARTICLE - AUd 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – Dispositions générales

La hauteur maximale en tout point des constructions est de **12 mètres au faîtage et de 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.**

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 5 mètres au faîtage.

10.2 – Dispositions particulières

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées à l'égout du toit.

La hauteur des constructions liées au fonctionnement des services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

ARTICLE - AUd 11 - ASPECT EXTERIEUR.

11.1 – Principes généraux

11.1.1 – Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en

compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux annexes.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions. Elles seront implantées sur la toiture ou au sol ; elles seront de teinte identique à la toiture si elles y sont situées.

11.1.2 – Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique d'intégration qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les annexes et extensions des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Les cages d'ascenseurs devront être insérées dans le volume de la construction, sauf s'il s'agit d'un élément dont la qualité architecturale est avérée. Dans le cas où l'insertion n'est techniquement pas possible, elles devront respecter l'harmonie de la construction et des façades.

Les appareils de climatisations et VMC devront être installés sur les façades ou toitures non visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, ceux-ci ne pourront être disposés en saillie et devront respecter l'architecture de la construction.

11.2 – Prescriptions architecturales

11.2.1 – Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Les principes généraux du présent article devront être respectés.

Les matériaux, peintures et enduits extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives, pastels et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée.

11.2.2 – Toitures

a) Forme et pentes

Une harmonisation des formes et des pentes des toitures devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis.

b) Matériaux de couvertures

Les matériaux utilisés devront permettre une bonne insertion de la construction dans le paysage bâti du secteur.

Les toitures doivent être mates, de ton ardoise naturelle, tuile de terre cuite ou en matériaux métalliques non brillants (acier, zinc, aluminium, ...).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

c) Ouvertures

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la

couverture.

11.2.3 – Clôtures, murs, portails

a) Principes généraux

Conformément à l'article R.421-12, d), sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Pour les clôtures, le traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

b) Dispositions générales

En limite de desserte publique ou privée, sont uniquement autorisés :

- Les haies d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80m. Celles-ci peuvent être accompagnées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,50m. Le thuya est interdit ;
- Les murs pleins en briques, d'une hauteur maximale de 1,80m ;
- Les soubassements minéraux (mur bahut) d'une hauteur maximale de 60 cm en appareillage de briques et surmontés de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Sont autorisés les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois et les murs maçonnés et recouverts d'un enduit hydraulique de finition grattée.

Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.

11.2.4 – Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

11.2.5 – Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord. A défaut de quoi ils devront être implantés sur un ou des annexes de moindre hauteur.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

b) Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

ARTICLE – AUd 12 - STATIONNEMENT.

12.1 – Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra ainsi faire au moins 2,50m X 5,00m.

Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,30m x 5,00m.

12.2 - Normes minimales de stationnement

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements individuels : 1 place de stationnement minimum pour un logement de moins de 60 m² de surface de plancher ; 2 places de stationnement minimum pour un logement de plus de 60 m² de surface de plancher. Le garage comptant pour une place de stationnement ;
- Logements collectifs : 1,5 places de stationnement par unité d'habitation + 1 place banalisée par tranche de 400 m² de surface de plancher de construction ;
- Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : 1 place pour 3 chambres ;
- Pour les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement ;

12.2.2 - Pour les constructions à usages autres que l'habitat :

- Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil.

12.2.3 - Autres normes

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de quatre logements. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

Pour les logements collectifs comprenant au moins 3 logements, ainsi que pour les bâtiments tertiaires, les installations techniques nécessaires à la recharge d'un véhicule hybride ou électrique devront être prévues conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction.

Dans le cas de logements collectifs, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

12.3 - Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension.

12.4 - Dispositions particulières

Mutualisation des places de stationnement

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...), sur production d'un mémoire justificatif.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, (à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale).

Rampes d'accès aux stationnements en sous-sols

Les rampes de desserte au stationnement en sous-sols qui présentent une inclinaison supérieure à 12% en dessous de l'horizontal sont interdites, en outre celles-ci devront être en recul de plus de 5 mètres de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE - AUd 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, au moins **30%** de la surface de l'unité foncière doit demeurer en espace perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

Les surfaces imperméabilisées, en dehors de la ou des constructions principales, ne peuvent excéder **10% de la surface de l'unité foncière.**

Au moins **15%** de la surface de l'unité foncière doit être **aménagée en espaces verts** composés de :

- couverture végétale au sol de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) ;
- arbustes d'essences diverses ;
- Haies champêtres composées d'essences diverses.

L'usage de plantes invasives est interdit.

Les plantations existantes, y compris les haies, doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

ARTICLE - AUd 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - AUd 15 – Performances énergétiques et environnementales

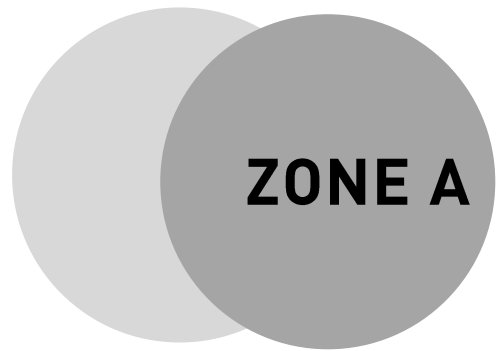
Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - AUd 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



**LES ZONES NATURELLES ET
AGRICOLES**



ARTICLE - A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1.1 – Règles générales

En raison des conditions restreintes d'occupation et utilisation du sol en zone A, définie comme zone à protéger, **sont interdits dans l'ensemble de la zone A :**

- Toutes occupations ou utilisations autres que celles autorisées à l'article A 2 suivant ;
- Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

1.2 – Sont interdits en zone inondable :

1.2.1 Interdictions générales, pour tout type de risque et d'aléa :

- Toute construction ou installation susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les clôtures pleines implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la lutte contre les inondations ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ;
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces ;
- Tout travaux en excavation du sol ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi que les autres équipements recevant du public, sauf si seul l'accès au terrain est concerné par le risque d'inondation ;
- La reconstruction d'un bien détruit par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les constructions isolées.

1.2.2 Interdictions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

- Tout type de construction ou extension qui serait implanté au droit d'un axe de ruissellement.

1.3 – Sont interdites au sein des périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages :

- Les activités mentionnées dans le tableau intitulé « Réglementation et tableau des prescriptions » et présent au sein de l'annexe 4 du présent document.

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

2.1 – En zone A, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production ;
- Les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés sous réserve de ces deux conditions :
 - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - d'être situés à 100 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes ;
- La réhabilitation des constructions existantes à destination d'habitation et leur extension sous réserve de respecter un maximum de 30% de la surface de plancher existante, sans jamais dépasser 30 m² d'extension ;
- Les annexes, à condition d'être liées à une habitation existante, que leur hauteur n'excède pas 5m au faitage, que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et qu'elles soient édifiées sur la même unité foncière que la construction principale, dans sa continuité ou à une distance maximale de 30m par rapport à la construction principale ;
- Les changements de destination, transformations et restaurations des bâtiments de ferme existants repérés au règlement graphique (plan de zonage n°1) au titre de l'article L.151-11, 2°

du Code de l'urbanisme pour un usage d'habitation et activité compatible avec l'habitation (artisan, etc.), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 - Caractère inondable :

2.2.1 Dispositions générales :

Les installations et les aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

2.2.2 Dispositions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

Sont autorisés :

- Les espaces de stationnement recevant du public, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible ;
- La construction d'habitations ou d'activités nouvelles, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible. La construction d'habitations nouvelles peut être opérée sur un terrain dont l'accès est concerné par un aléa fort, à condition que le projet ne se situe pas en dehors d'une zone de densification (zone U ou ensemble bâti constitué) (cf. schéma explicatif en annexes du présent règlement) ;
- Les extensions de logements, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque en cas d'une extension supérieure à 20 m² ;
- Les extensions d'activités inférieures à 20%, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les extensions d'activité supérieures à 20%, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque ;
- Les annexes fermées et liées à une habitation existante, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;

2.3 – Risque d'effondrement de cavités :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à un risque d'effondrement de cavités souterraines, dont les périmètres de sécurité sont rapportés au règlement graphique (plan de zonage n°1). Dans ces secteurs, sont autorisées :

- les extensions de constructions existantes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, ainsi que les annexes liées à une habitation existante d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m² ;
- les bâtiments agricoles et leurs extensions, sous réserve de respecter les cinq critères suivants :
 - le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage ;
 - le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré (cavité visitée – in situ ou par passage de caméra - , effondrement) ;
 - si le projet est sur l'emprise d'une parcelle napoléonienne, un décapage au droit du

- projet n'a pas montré la présence d'anomalie ;
- le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés ;
- le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement / réduction du risque possibles dans le cadre du projet.

2.4 – Périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages :

Les activités mentionnées dans le tableau intitulé « Réglementation et tableau des prescriptions » et présent au sein de l'annexe 4 du présent document sont autorisées, sous réserve du respect des réglementations édictées à la suite du tableau.

ARTICLE - A 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

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.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et le passage des engins agricoles.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées d'accès public, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés d'accès public ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE - A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

4.1 – Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune et la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles. Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.3 – Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle doit être privilégiée. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 l/s/ha maximum vers un exutoire (réseau, talweg, ...) sera recherché. Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, ...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.4 – Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits sauf s'ils sont destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE - A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions à destination d'exploitation agricole implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions à destination d'habitation peuvent être implantées en limite ou en recul minimum

de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront respecter les périmètres de protection préconisés et reportés sur le règlement graphique.

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

Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), sans jamais pouvoir être inférieur à 6 mètres (excepté l'aménagement de constructions existantes dans leur volume).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine des berges de l'Austreberthe et du Saffimbec, la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'extrémité des berges.

Les constructions à usage agricole devront respecter les obligations de recul dues à leur activité.
Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront respecter les périmètres de protection préconisés et reportés sur le règlement graphique.

Afin d'éviter toute nuisance, ce recul doit être porté à 12 mètres en cas de limite séparative avec un boisement.

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

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter un éloignement au moins égal à celui que fixe la législation des installations classées, applicable à l'installation considérée.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront respecter les périmètres de protection préconisés et reportés sur le règlement graphique.

Les annexes peuvent être jointives à la construction principale ou être implantées à 30m maximum des bâtiments principaux.

ARTICLE - A 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximum des annexes liées à une habitation existante est de 20 m².

ARTICLE - A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est de 9 mètres au faîtage et de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est de **15 mètres au faitage ou à l'acrotère**.

Les annexes rattachées à ou plusieurs constructions principales à destinations d'habitation ne peuvent dépasser une hauteur de 5 mètres au faitage.

ARTICLE - A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

11.1 – Principes généraux

11.1.1 – Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faitage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faitage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux annexes.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Dans le cas d'un projet d'architecture innovant et de qualité, ces dispositions peuvent être adaptées.

Les dépôts sauvages d'ordures ou de débris de quelque nature que ce soit (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, cartons, gravats, tôles, ferraille) ainsi que toute décharge brute d'ordure ménagère sont interdits sur l'ensemble des espaces publics et privés de la commune.

11.2 – Prescriptions architecturales

11.2.1 – Principes généraux

a) Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc.). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

b) Conception du bâti neuf

La conception (volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, adaptation au terrain naturel) devra tenir compte du bâti existant des sites et paysages dans lequel il s'insère notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type et la pente des toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés.

11.2.2 – Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions. Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives, pastels et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée

L'emploi des matériaux ondulés est interdit dans la construction à destination d'habitation.

11.2.3 – Toitures

a) Forme et pentes

Une harmonisation des formes et des pentes des toitures devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis.

b) Matériaux de couvertures

Doivent être employés des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures.

Les couvertures des constructions, à destinations autres qu'habitations, pourront utiliser des matériaux adaptés, de teinte mate, tout en respectant une harmonie avec les bâtis et toitures environnants.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

c) Ouvertures

Pour les constructions à destinations d'habitations :

- Dans le cas de lucarnes traditionnelles, la toiture de celles-ci devra être à deux ou trois pans ;
- Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

11.2.4 – Clôtures, Portails

a) Principes généraux

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les nouvelles clôtures ou celles réhabilitées se trouvant en limite de l'emprise publique n'excéderont pas 1,80 mètres de haut, sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce dans un souci d'harmonisation.

Les clôtures se trouvant en limites séparatives pourront observer une hauteur maximale de 2 mètres.

b) Dispositions générales

En limite de desserte publique ou privée, sont uniquement autorisés :

- Les haies d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80m. Celles-ci peuvent être accompagnées d'un grillage devant respecter une hauteur maximale de 1,50m. Le thuya est interdit ;
- Les murs pleins, d'une hauteur maximale de 1,80m ;
- Les soubassements minéraux (mur bahut) d'une hauteur maximale de 60 cm en appareillage de briques et surmontés de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80m.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Sont autorisés les mêmes formes de clôtures qu'en limite d'emprise publique, ainsi que les claustras de bois et les murs maçonnés et recouverts d'un enduit hydraulique de finition grattée.

Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.

11.2.5 – Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

ARTICLE - A 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Toute nouvelle place de stationnement devra être réalisée en revêtement perméable.

ARTICLE – A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les dépôts sauvages d'ordures ou de débris de quelque nature que ce soit (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, cartons, gravats, tôles, ferraille, etc.) ainsi que toute décharge brute d'ordures ménagères sont interdits sur l'ensemble des voies, espaces publics et privés de la commune.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés et entretenus.

Quand les citernes de gaz comprimé et autres combustibles ne sont pas enterrées, elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les espaces non bâtis devront être plantés autour des constructions.

ARTICLE - A 14 - Coefficient d'occupation du sol

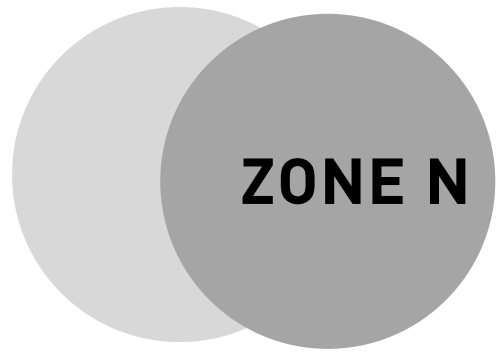
Sans objet

ARTICLE - A 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - A 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



ARTICLE - N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1.1 – Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article N 2 suivant ;
- Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

1.2 – Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) :

Est 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, au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.

1.1 – Sont interdits en zone inondable :

1.1.1 Interdictions générales, pour tout type de risque et d'aléa :

- Toute construction ou installation susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les clôtures pleines implantées perpendiculairement à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la lutte contre les inondations ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ;
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces ;
- Tout travaux en excavation du sol ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi que les autres équipements recevant du public, sauf si seul l'accès au terrain est concerné par le risque d'inondation ;
- La reconstruction d'un bien détruit par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les constructions isolées.

1.1.2 Interdictions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

- Tout type de construction ou extension qui serait implanté au droit d'un axe de ruissellement.

1.1.3 Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- Toute construction nouvelle à vocation d'habitation ou d'activités, sauf en secteur d'aléa faible.

1.4 – Sont interdites au sein des périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages :

- Les activités mentionnées dans le tableau intitulé « Réglementation et tableau des prescriptions » et présent au sein de l'annexe 4 du présent document.

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

2.1 – En zone N, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites ;
- La réhabilitation des constructions existantes à destination d'habitation et leur extension sous réserve de respecter un maximum de 30% de la surface de plancher existante, sans jamais dépasser 30 m² d'extension ;
- Les annexes, à condition d'être liées à une habitation existante, que leur hauteur n'excède pas 5m au faîtage, que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et qu'elles soient édifiées sur la

même unité foncière que la construction principale, dans sa continuité ou à une distance maximale de 30m par rapport à la construction principale ;

- Les changements de destination, transformations et restaurations des bâtiments existants repérés au règlement graphique (plan de zonage n°1) au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme pour un usage d'habitation et activité compatible avec l'habitation (artisan, etc.), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 - Caractère inondable :

2.2.1 Dispositions générales :

Les installations et les aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

2.2.2 Dispositions spécifiques au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales :

Sont autorisés :

- Les espaces de stationnement recevant du public, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible ;
- La construction d'habitations ou d'activités nouvelles, sous réserve que seul l'accès à la parcelle soit concerné par un risque d'aléa moyen ou faible. La construction d'habitations nouvelles peut être opérée sur un terrain dont l'accès est concerné par un aléa fort, à condition que le projet ne se situe pas en dehors d'une zone de densification (zone U ou ensemble bâti constitué) (cf. schéma explicatif en annexes du présent règlement) ;
- Les extensions de logements, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque en cas d'une extension supérieure à 20 m² ;
- Les extensions d'activités inférieures à 20%, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les extensions d'activité supérieures à 20%, à condition que seul l'accès au terrain soit concerné par le risque ;
- Les annexes fermées et liées à une habitation existante, uniquement à condition d'être en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;

2.2.3 Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

Sont autorisés :

- Les espaces de stationnement recevant du public, ainsi que les constructions d'habitations et d'activités nouvelles, à condition d'être situés en secteur d'aléa faible ;
- Les extensions de logement supérieures à 20 m², à condition d'être situées en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les extensions d'activités inférieures à 20% de l'existant, à condition d'être situées en

secteurs d'aléa faible ou moyen, ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa fort ;

- Les extensions d'activités supérieures à 20% de l'existant, à condition d'être situées en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort ;
- Les annexes fermées et liées à une habitation existante, à condition d'être situées en secteur d'aléa faible ou que seul l'accès au terrain soit concerné par un risque d'aléa moyen ou fort.

2.5 – Risque d'effondrement de cavités :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à **un risque d'effondrement de cavités souterraines**, dont les périmètres de sécurité sont rapportés au règlement graphique (plan de zonage n°1). Dans ces secteurs, seuls sont autorisés les extensions de constructions existantes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, ainsi que les annexes liées à une habitation existante, d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m².

2.6 – Périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages :

Les activités mentionnées dans le tableau intitulé « Réglementation et tableau des prescriptions » et présent au sein de l'annexe 4 du présent document sont autorisées, sous réserve du respect des réglementations édictées à la suite du tableau.

ARTICLE - N 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

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.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères et le passage des engins agricoles.

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées d'accès public, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les sentes et chemins piétonniers publics ou privés d'accès public ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE - N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

4.1 – Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune et la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles. Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.3 – Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle doit être privilégiée. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 l/s/ha maximum vers un exutoire (réseau, talweg, ...) sera recherché. Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, ...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.4 – Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits sauf s'ils sont destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE - N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions implantées le long des routes départementales 22, 44 et 142 doivent être implantées avec un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

ARTICLE - N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$), sans jamais pouvoir être inférieur à 6 mètres (excepté l'aménagement de constructions existantes dans leur volume).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m² et pour les extensions inférieures ou égale à 20 m² des constructions existantes.

Afin d'éviter toute nuisance, ce recul doit être porté à 12 mètres en cas de limite séparative avec un boisement.

Dans le cas de constructions situées sur une parcelle riveraine des berges de l'Austreberthe et du Saffimbec, la ou les constructions doivent observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'extrémité des berges.

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

Les annexes peuvent être jointives à la construction principale ou être implantées à 30m maximum des bâtiments principaux.

ARTICLE - N 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximum des annexes liées à une habitation existante est de 20 m².

ARTICLE - N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage et de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les annexes ne peuvent dépasser une hauteur de 5 mètres au faîtage.

ARTICLE - N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

11.1 – Principes généraux

11.1.1 – Règles générales

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Ces règles sont applicables aux annexes.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments dans la limite de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Dans le cas d'un projet d'architecture innovant et de qualité, ces dispositions peuvent être adaptées.

Les dépôts sauvages d'ordures ou de débris de quelque nature que ce soit (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, cartons, gravats, tôles, ferraille) ainsi que toute décharge brute d'ordure ménagère sont interdits sur l'ensemble des espaces publics et privés de la commune.

11.2 – Prescriptions architecturales

11.2.1 – Principes généraux

a) Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc.). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

b) Conception du bâti neuf

La conception (volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, adaptation au terrain naturel) devra tenir compte du bâti existant des sites et paysages dans lequel il s'insère notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type et la pente des toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés.

11.2.2 – Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives, pastels et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée

L'emploi des matériaux ondulés est interdit dans la construction à destination d'habitation.

11.2.3 – Toitures

a) Forme et pentes

Une harmonisation des formes et des pentes des toitures devra être recherchée dans un souci de cohérence et de préservation des paysages bâtis.

b) Matériaux de couvertures

Doivent être employés des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures.

Les couvertures des constructions, à destinations autres qu'habitations, pourront utiliser des matériaux adaptés, de teinte mate, tout en respectant une harmonie avec le paysage, ainsi que les bâtis et toitures environnants.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes de type vérandas, abris de jardin et appentis.

c) Ouvertures

Pour les constructions à destinations d'habitations :

- Dans le cas de lucarnes traditionnelles, la toiture de celles-ci devra être à deux ou trois pans ;
- Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

11.2.4 – Clôtures, Portails

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les nouvelles clôtures ou celles réhabilitées se trouvant en limite de l'emprise publique n'excéderont pas 1,80 mètres de haut, sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce dans un souci d'harmonisation.

Les clôtures se trouvant en limites séparatives pourront observer une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures devront être composées de haies végétales champêtres, doublées ou non de grillage plastifié vert sur poteaux bois ou métalliques.

Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les clôtures et les portails ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les réfections à l'identique de clôtures existantes sont autorisées.

11.2.5 – Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques et cités au sein de la seconde partie du rapport de présentation, sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
- Les gabarits existants seront conservés. Les surélévations et écrêtement sont interdits. En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal ;
- Les capteurs photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont interdits.

ARTICLE - N 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Toute nouvelle place de stationnement devra être réalisée en revêtement perméable.

ARTICLE – N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 – Principes généraux

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les dépôts sauvages d'ordures ou de détritiques de quelque nature que ce soit (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, cartons, gravats, tôles, ferraille, etc.) ainsi que toute décharge brute d'ordures ménagères sont interdits sur l'ensemble des voies, espaces publics et privés de la commune.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés et entretenus.

Les espaces non bâtis devront être plantés autour des constructions.

13.2 – Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Aucune occupation ni utilisation du sol n'est autorisée dans les espaces concernés.

ARTICLE - N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ARTICLE - N 15 – Performances énergétiques et environnementales


Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - N 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.



ANNEXES



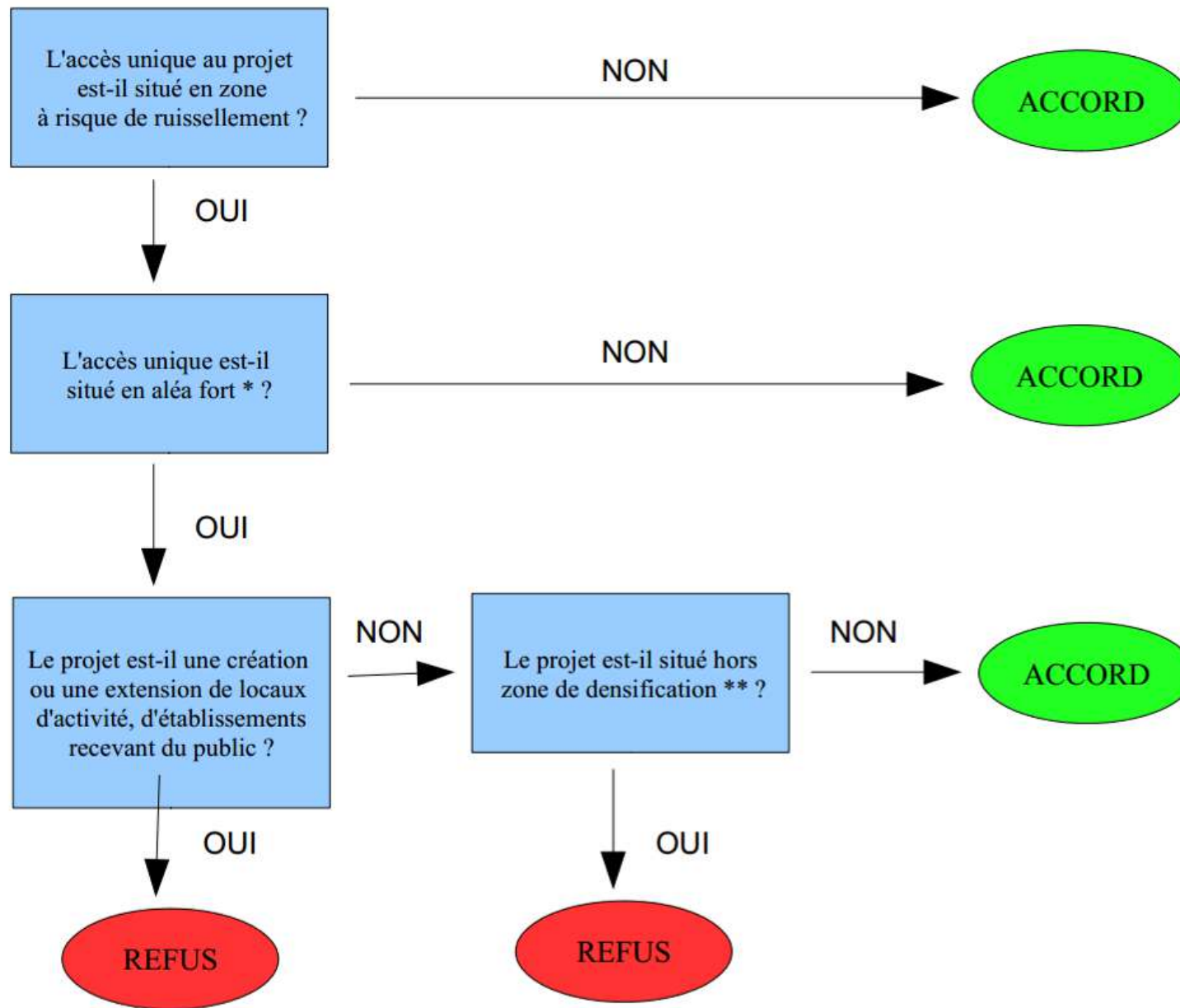
**I. ANNEXE 1 :
LISTE DES EMPLACEMENTS
RESERVES**

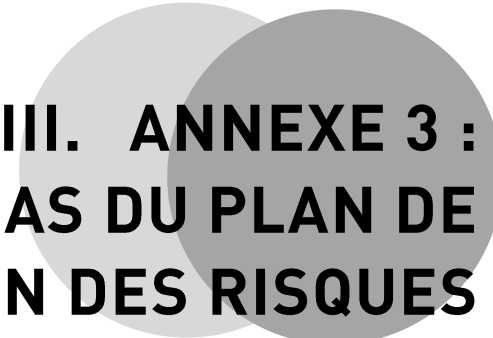
Liste des emplacements réservés

NUMERO au PLU	DESIGNATION	BENEFICIAIR E	SUPERFICI E
1	Création d'une nouvelle voie piétonne le long de l'Austreberthe	Commune	774 m ²
2	Création d'une voirie avec habitat collectif le long du Saffimbec	Commune	637 m ²

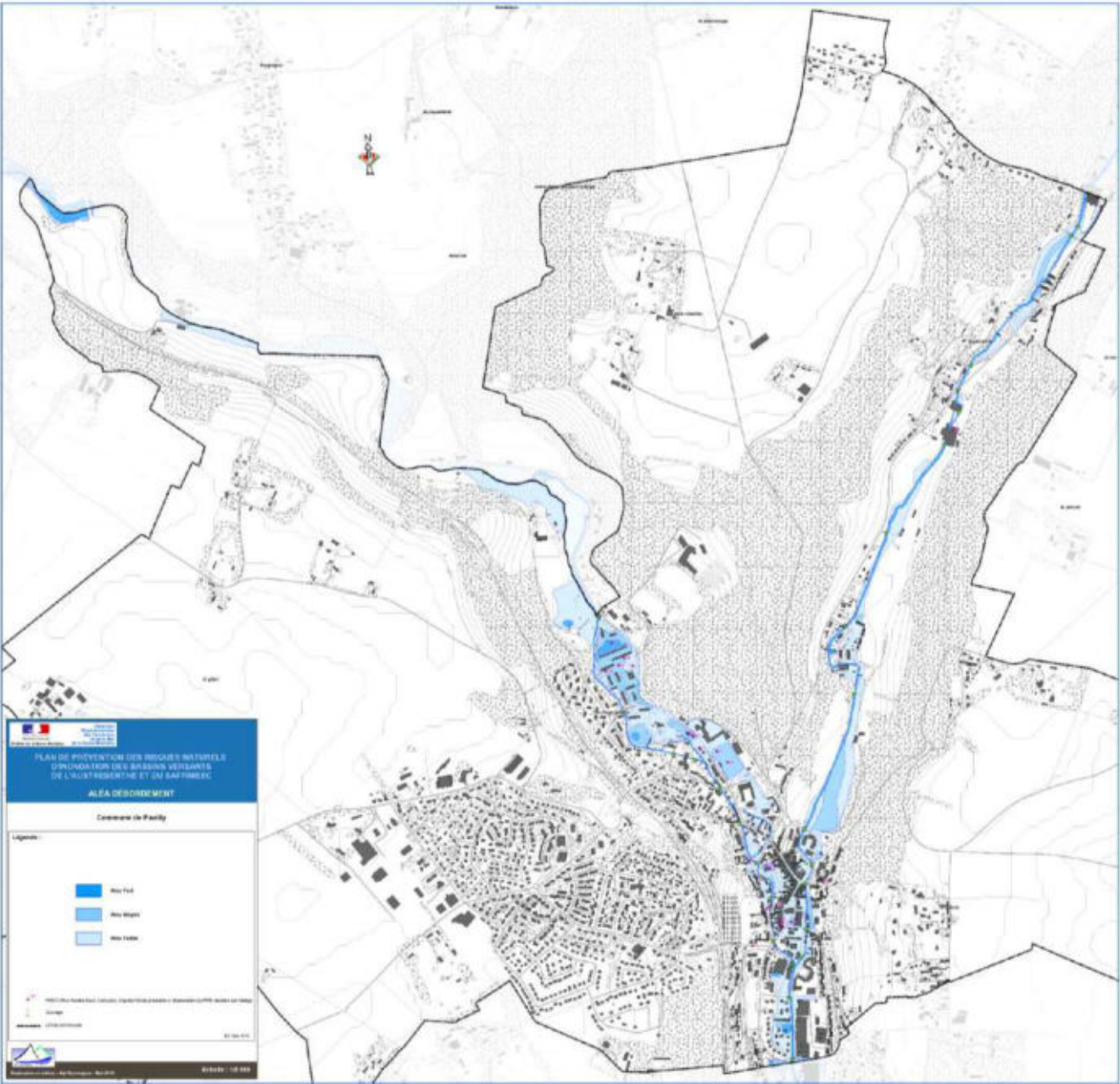


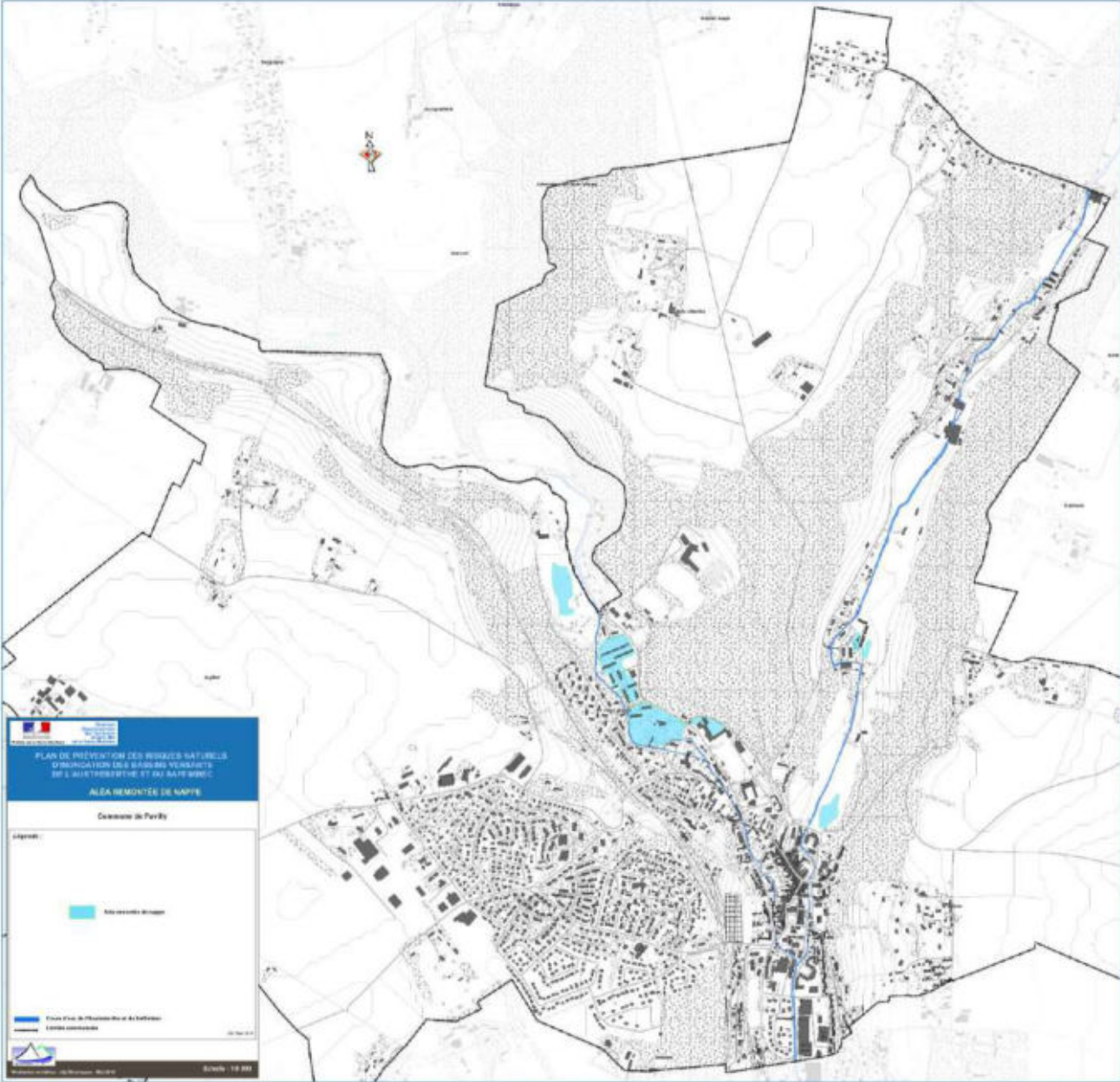
II. ANNEXE 2 : COMPLEMENT AU RISQUE DE RUISSELLEMENT





**III. ANNEXE 3 :
CARTES DES ALEAS DU PLAN DE
PREVENTION DES RISQUES
NATURELS D'INONDATION DES
BASSINS VERSANTS DE
L'AUSTREBERTHE ET DU
SAFFIMBEC**





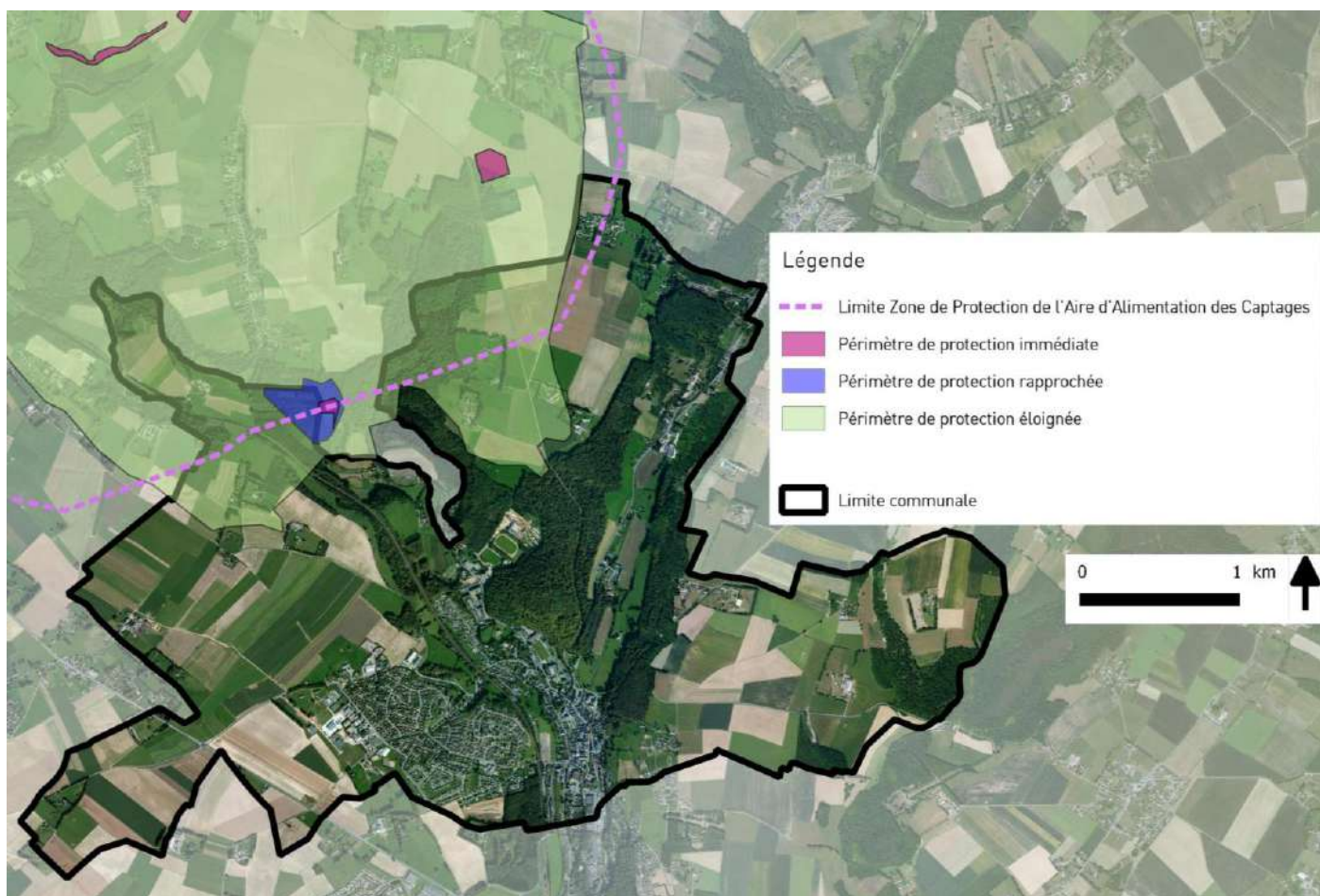




IV. ANNEXE 4 : PERIMETRES DE PROTECTION RAPPROCHE DES CAPTAGES

La gestion de l'eau potable est une compétence de la communauté de communes Caux-Austreberthe qui regroupe les communes de Pavilly, Barentin, Emanville, Limésy, Ste-Austreberthe et Villers-Ecalles, soit environ 8000 abonnements.

La ressource en eau est assurée par un captage implanté dans la commune de Limésy. Le forage de Limésy d'une profondeur de 48 m exploite la nappe de la craie. Cette dernière est drainée par un réseau karstique présent au droit du captage entre 23.5 et 27 m. Ce captage est doté de périmètres de protection qui concernent une partie du territoire de Pavilly.



La protection de la ressource en eau potable

Les communes sont compétentes en matière de distribution d'eau potable. Dans ce cadre, elles arrêtent un schéma de distribution d'eau potable déterminant les zones desservies par le réseau de distribution, comprenant notamment un descriptif détaillé des ouvrages de transport et de distribution d'eau potable. (article L2224-7-1 du code général des collectivités territoriales).

Le développement de l'urbanisation devra ainsi prendre en compte la capacité du réseau d'eau potable à répondre aux besoins actuels et futurs de la population.

Par ailleurs la loi fait obligation d'instaurer, par arrêté préfectoral, des périmètres de protection de tous les captages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable.

La délimitation se fait après étude par un hydrogéologue agréé. Trois périmètres sont institués autour de chaque captage :

- un périmètre de protection immédiat qui doit être acquis en pleine propriété par la collectivité et où toute activité et construction sont interdites en dehors de celles inhérentes au prélèvement d'eau,
- un périmètre de protection rapproché (A) à l'intérieur duquel des précautions quant à l'urbanisation et aux activités sont prescrites et des acquisitions de parcelles sont souhaitables,
- un périmètre de protection rapproché (B) à l'intérieur duquel des contraintes peuvent être imposées.

Le territoire de Pavilly est partiellement concerné par des périmètres de protection concernant le captage d'eau potable de Limesy-Becquigny (DUP du 18/11/2002).

Ces périmètres constituent des servitudes d'utilité publique dont les prescriptions sont opposables à toutes demandes d'autorisation d'occuper le sol (voir le chapitre « Servitudes d'utilité publique », p.71).

- Captage de Limesy-Becquigny (indice BRGM 767 x0021) déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 18 novembre 2002. La commune est concernée par les périmètres de protection rapprochés et éloignés de cette ressource.

Le PLU de la commune devra être établi en cohérence avec les périmètres de protection des captages existants ou projetés. En particulier, la commune peut délimiter des secteurs où les nécessités de préservation de la ressource en eau potable justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature (R123-11).

La gestion des eaux usées et des eaux pluviales

Les obligations en matière de zonage d'assainissement

L'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales fait obligation aux communes ou à leurs établissements publics de coopération de délimiter, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations,[...]

A noter :

L'article L2224-8 du code général des collectivités territoriales prévoit que les communes établissent, avant la fin de l'année 2013, un schéma d'assainissement collectif ; assurent le contrôle des raccordements au réseau public de collecte, la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées, ainsi que l'élimination des boues produites et assure le contrôle des installations d'assainissement non collectif, pour les immeubles non raccordés au réseau public de collecte.

PRÉFECTURE DE LA SEINE-MARITIME

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DES FINANCES

SERVICE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

Affaire suivie par M^{me} TOULORGE Sylvie

☎ : 02.32.76.53.92

☎ : 02.32.76.54.60

mél : Sylvie.TOULORGE@seine-maritime.pref.gouv.fr

ROUEN, le 18 NOV. 2002

LE PREFET

De la Région de Haute-Normandie
Préfet de la Seine-Maritime
Officier de la Légion d'Honneur

ARRETE

**DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE + AUTORISATION + PARCELLAIRE
CAPTAGE DE LIMÉSY - BECQUIGNY
SYNDICAT D'EAU POTABLE DE L'AUSTREBERTHE**

VU :

La demande déposée le 13 octobre 2000 par le SYNDICAT D'EAU POTABLE DE L'AUSTREBERTHE – HÔTEL DE VILLE – 76360 BARENTIN, en vue d'obtenir l'autorisation administrative relative au projet de dérivation des eaux et de protection contre la pollution du forage de LIMESY situé sur le territoire de la commune de LIMESY,

Les délibérations en date des 7 juin 1996 et 7 novembre 2001 par lesquelles le comité syndical du Syndicat d'Eau Potable de l'Austreberthe

1°) a demandé la déclaration d'utilité publique :

↳ des travaux de dérivation des eaux souterraines par le forage 78-7-31 situé sur le territoire de la commune de LIMÉSY,

↳ de la délimitation des périmètres de protection dudit ouvrage,

2°) a demandé l'ouverture d'une enquête parcellaire en vue de l'institution des servitudes devant grever les terrains inclus dans le périmètre de protection rapprochée contre la pollution des eaux,

L'avis du Commissaire Enquêteur,

L'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 8 novembre 2000,

L'avis de la Direction régionale de l'Environnement en date du 20 novembre 2000,

L'avis de la Direction départementale des Affaires sanitaires et sociales en date du 9 janvier 2001,

L'avis de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement en date du 12 décembre 2000,

Le rapport de la Délégation Inter-Services de l'Eau en date du 18 septembre 2002,

L'avis émis par le Conseil Départemental d'Hygiène lors de sa séance du 22 octobre 2002,

La notification en date du 24 octobre 2002, au syndicat pétitionnaire du projet d'amnèté,

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de la Seine-Maritime,

CONSIDERANT :

- ⇒ Qu'il est de l'intérêt général d'assurer la sécurité de l'alimentation en eau potable des collectivités humaines,
- ⇒ Que les résultats des études et analyses réalisées sur les ouvrages alimentant le Syndicat d'Eau potable de l'Austreberthe justifient la nécessité d'instaurer des périmètres de protection autour du forage de Limésy situé sur le territoire de la commune de LIMÉSY,
- ⇒ Que, conformément à la réglementation en vigueur, il y a lieu de déclarer ces périmètres d'utilité publique,
- ⇒ Qu'en application de l'article R 11.1 du Code de l'Expropriation susvisé, l'acte déclarant d'utilité publique ce projet relève de la compétence de Monsieur le Préfet,
- ⇒ Que conformément aux dispositions de l'article 1er - II du décret n° 93.742 du 29 mars 1993, les travaux de réalisation et d'exploitation d'un point de prélèvement d'eau sont soumis à autorisation administrative préalable.

ARRETE

Article 1 : Autorisation

Le Syndicat d'Eau Potable de l'Austreberthe est autorisé à procéder :

- ↳ aux installations ouvrages, travaux permettant le prélèvement d'eau dans le forage Limésy sur le territoire de la commune de LIMÉSY,

↳ à l'exploitation dudit ouvrage pour un débit prélevé maximal de 400 m³/h et un volume journalier de 5000 m³/j pour le forage (rubrique 1.1.0.1° - de la nomenclature annexée au décret n° 93.743 du 29 mars 1993 - Installations, ouvrages, travaux permettant le prélèvement dans un système équipère autre qu'une nappe d'accompagnement d'un cours d'eau, d'un débit total supérieur ou égal à 80 m³/h ⇒ autorisation).

Article 2 – Déclaration d'Utilité Publique

Sont déclarés d'utilité publique :

- ↳ les travaux de dérivation des eaux souterraines par le forage de Limésy sur le territoire de la commune de LIMÉSY,
- ↳ les travaux de protection dudit ouvrage,
- ↳ la délimitation des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée de l'ouvrage susmentionné situés sur le territoire des communes de LIMÉSY, PAVILLY, MÉSNIL PANNEVILLE, CIDEVILLE, CROIX MARE, SAINT MARTIN AUX ARBRES, MOTTEVILLE, AUZOUVILLE ESNEVAL, SAUSSAY, EMANVILLE et SAINTE AUSTREBERTHE,
- ↳ l'institution des servitudes devant grever les terrains inclus dans les périmètres de protection, rapprochée et éloignée de ces ouvrages contre la pollution des eaux.

Article 3

L'acte déclaratif d'utilité publique est valable pour une durée de cinq ans à compter de la date du présent arrêté.

L'autorisation au titre des articles L 214.1 à L 214.6 du code de l'environnement est valable pour une durée de 20 ans.

Article 4

Le Syndicat d'Eau Potable de l'Austreberthe devra laisser toutes autres collectivités, dûment autorisées par arrêté préfectoral, utiliser les ouvrages visés par le présent arrêté en vue de la dérivation, à son profit, de tout ou partie des eaux surabondantes. Ces dernières collectivités prendront à leur charge, tous les frais d'installation de leurs propres ouvrages, sans préjudice de leur participation à l'amortissement des ouvrages empruntés ou aux dépenses de première installation.

L'amortissement courra à compter de la date d'utilisation des ouvrages.

Au cas où la salubrité, l'alimentation publique, la satisfaction des besoins domestiques, la sauvegarde du milieu naturel ou l'utilisation générale des eaux seraient compromises par ces travaux le Syndicat d'eau Potable de l'Austreberthe devra restituer l'eau nécessaire à la sauvegarde de ces intérêts généraux dans des conditions qui seront fixées par le Délégué Interservices de l'Eau.

Article 5

Les dispositions prévues pour que le prélèvement ne puisse dépasser le débit et le volume journalier autorisés, ainsi que les appareils de contrôle nécessaires devront être soumis par le syndicat, à l'agrément du Délégué Interservices de l'Eau.

Article 6

Les trois périmètres de protection réglementaires, institués conformément aux dispositions de l'article L 1321.2 du Code de la Santé publique, sont définis comme suit :

1 – Périmètre de protection immédiate et satellite

Ils se trouvent sur le territoire des villes de :

- LIMÉSY, parcelles cadastrées section AB n°1, section AR n°s 50, 54, 108, 110, 111, 112, 113, 119, 120, 121, 122, 123, section AN n°s 22, 23, 24, 25, 26, et 54, section AK n°s 31, 32, 33, 43, 45, 46 et 47, section AL n° 26, section AH n°s 25, 24, 26

- CIDEVILLE, parcelles cadastrées section A n°s 58, 59, 213 et 347.

Ils doivent être acquis en pleine propriété par Le Syndicat d'eau Potable de l'Austreberthe.

Il doit être mis en place, une clôture autour de ces périmètres, ainsi qu'un dispositif de protection périmétrique anti-effraction à la station de pompage alertant immédiatement l'exploitant en cas d'effraction.

2 – Périmètre de protection rapprochée

Il se trouve sur les territoires des communes de LIMÉSY et PAVILLY.

3 – Périmètre de protection éloignée

Il se trouve sur le territoire des communes de LIMÉSY, PAVILLY, MESNIL PANNEVILLE, CIDEVILLE, CROIX MARE, MOTTEVILLE, AUZOUVILLE ESNEVAL, SAINT MARTIN AUX ARBRES, SAUSSAY, EMANVILLE et SAINTE AUSTREBERTHE.

Article 7

1 – A l'intérieur des périmètres de protection immédiate et satellite

Sont interdits, tous dépôts remblais, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau potable.

Ce périmètre devra être acquis en toute propriété.

2 – A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée

Sont interdites, réglementées ou autorisées, les activités figurant à l'annexe du présent arrêté.

3 – A l'intérieur du périmètre de protection éloignée

Sont réglementées ou autorisées, les activités figurant à l'annexe du présent arrêté.

Article 8

Le Syndicat d'Eau potable de l'Austreberthe devra indemniser les usiniers, irrigants et autres usagers des eaux de tous les dommages qu'ils pourront prouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux, ainsi que les propriétaires, locataires et ayants-droit des terrains grevés de servitudes.

Article 9

Le Syndicat d'Eau Potable de l'Austreberthe devra s'assurer que la qualité des eaux destinées à l'alimentation en eau potable satisfait aux prescriptions fixées par le décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, à la directive européenne du 15 juillet 1980, ainsi qu'à tous les règlements et recommandations intervenus ou à intervenir pris en matière de santé publique.

A cet effet, il devra faire réaliser par un laboratoire agréé, dans le cadre du contrôle sanitaire obligatoire, les analyses qui seront prévues au programme défini par l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 1995.

Le suivi de la qualité des eaux brutes doit être suivi à l'aide d'un turbidimètre équipé d'un enregistrement en continu des données.

Article 10

Le Syndicat d'Eau Potable de l'Austreberthe doit procéder :

↳ à la désinfection des eaux avant distribution par tout procédé garantissant un traitement efficace et permanent,

↳ à la mise en place des moyens de protection et de surveillance nécessaires pour garantir la qualité des eaux distribuées.

Article 11

Le Syndicat d'Eau Potable de l'Austreberthe doit réaliser les aménagements hydrauliques destinés à la protection des bêtouilles identifiées par l'hydrogéologue, conformément aux

documents joints à la demande d'autorisation au titre des articles L.2121-1 et L.2121-2 du code de l'Environnement.

Les ouvrages auront les caractéristiques suivantes :

↳ Bétoire du Bois Maréchal :

- digue
- volume de 2600 m³
- débit de fuite de 20 l/s
- zone inondable en prairie
- surverse dimensionnée pour un débit centennal
- bande enherbée de 10 m de large sur chacun des deux talwegs amont
- noue engazonnée à l'aval du rejet de la retenue, qui sera dimensionnée pour recevoir un débit centennal

↳ Bétoire Neufmesnil - Château Blanc :

- fossé de contournement étanche de la bétoire du Château blanc capable d'accepter une pluie biennale
- fossé enherbé depuis le passage sous voirie (RD 63) jusqu'aux digues à l'aval
- 3 digues en cascade
- volume de stockage total : 5000 m³
- débit de fuite de 20 l/s
- fossé enherbé à l'aval du débit de fuite capable de recevoir le débit centennal de la surverse du dernier ouvrage

↳ Bétoire du CD 142 :

- digue
- volume de stockage de 2600 m³
- débit de fuite de 20 l/s
- fossés/talus contournant et ceinturant les bétoires. Il permettra aussi le rejet de la surverse de l'ouvrage - vers le fossé étanche à réaliser le long de la départementale.
- Les fossés seront dimensionnés pour accepter le débit d'une crue centennale.
- Un déshuileur sera placé à l'extrémité du fossé étanche. L'objectif est de pouvoir confiner une pollution accidentelle venant de la route départementale.

Les déversoirs des digues seront dimensionnés pour une crue centennale.

Des fosses de dissipation d'énergie et de dispersion des eaux seront placées à l'aval de chaque retenue.

L'ensemble des points durs : aval de surverse, entrée et sortie des fossés bétonnés, amont et aval des canalisations sous voirie, et tout autre point susceptible de créer des phénomènes d'érosion, seront protégés par des techniques adaptées (enrochements...)

Les ouvrages (bassins, digues, fossés, bandes et zones enherbées, ouvrages de fuite...) devront être entretenus en permanence en bon état de fonctionnement et débarrassés des boues aussi souvent que nécessaire afin de conserver leurs caractéristiques techniques initiales.

Un contrat d'entretien des ouvrages devra être mis en place. Un exemplaire de ce document devra être remis au service chargé de la police des eaux dans un délai de six mois à compter de la réalisation des aménagements.

Les produits de curage devront faire l'objet d'analyses portant sur les éléments et caractéristiques définis par l'arrêté du 8 janvier 1998, fixant les prescriptions techniques applicables aux épandages de boues sur les sols agricoles.

Les résultats de ces analyses seront transmis au service chargé de la police de l'eau, pour avis quant au devenir de ces produits :

- S'ils sont conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 8 janvier 1998 précité, ils pourront être épandus sur des terres agricoles.

Le plan d'épandage devra faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

- Dans le cas contraire, ils seront considérés comme déchets et évacués suivant des filières conformes à la réglementation en vigueur.

Entretien courant :

Les dispositifs devront être visités mensuellement et en cas de précipitations importantes, pour vérification du bon fonctionnement, du bon état apparent et pour dégager et évacuer les débris encombrants. Ils devront être nettoyés au moins une fois par an.

Afin de vérifier le bon fonctionnement hydraulique, le bon dimensionnement des ouvrages, un cahier de suivi sera mis à jour et tenu à disposition des services chargés de la police de l'eau.

Il mentionnera les observations faites lors des visites au cours et/ou après les épisodes pluvieux :

- date et heure des observations
- niveau, temps de remplissage des ouvrages
- débit de fuite des bassins, surverse,
- tenue des ouvrages
- conséquences à l'aval des exutoires des ouvrages (ravines, montée des eaux,...)
- ainsi que toute autres remarques utiles.

Cela pourra déboucher sur des propositions d'amélioration du fonctionnement des ouvrages.

Vu la sensibilité de la ressource et du sous-sol, toutes les précautions nécessaires devront être prises pour limiter au maximum les risques d'ouverture de points d'infiltration rapide en fond et sous les ouvrages.

Les travaux devront faire l'objet d'un suivi systématique par un hydrogéologue compétent afin de détecter toute anomalie et d'apporter des solutions adaptées de traitement. Un rapport sera rédigé pour chaque réalisation d'ouvrage. Tous problèmes rencontrés, toutes solutions apportées devront y être identifiés et recensés. Il sera ensuite transmis au service chargé de la police des eaux même si aucun incident n'a été relevé.

Toute bétaille qui apparaîtrait pendant ou après la phase travaux au tron des ouvrages devra être traitée suivant le principe suivant et faire l'objet d'un suivi régulier : c'est à dire

- creuser très largement la bétaille et purger sur une certaine profondeur,
- colmater la bétaille
- conforter mécaniquement la zone autour de la bétaille. La structure utilisée permettra également de mettre en évidence d'éventuelles déformations et d'intervenir rapidement.
- étanchéifier une surface large par un matériau style argile compactée (perméabilité 10^{-7} , 10^{-9} m/s).
- recouvrir par de la terre végétale de manière à empêcher la dessiccation de l'argile, son érosion.

Cette méthode sera adaptée en fonction des contraintes existantes.

Toute pollution accidentelle des eaux superficielles et/ou du sol devra être portée dans les plus brefs délais, à la connaissance du service chargé de la police des eaux.

Toutes dispositions utiles seront prises pour éviter tout déversement même accidentel, de produits susceptibles par leur nature, d'entraîner une contamination des eaux souterraines et/ou des eaux superficielles pendant les travaux et après leur achèvement.

Article 12

Quiconque aura contrevenu aux dispositions du présent arrêté et notamment à celles des articles 4, 5 et 8 sera passible des peines prévues par le décret n° 67-1094 du 15 décembre 1967, sanctionnant les infractions à la loi du 16 décembre susvisée.

Le présent arrêté sera, par les soins du Syndicat d'Eau Potable de l'Austreberthe:

- d'une part, notifié aux propriétaires des terrains compris dans les périmètres de protection, tels que délimités sur le plan et état parcellaires ci-annexés,
- d'autre part, publié à la conservation des Hypothèques de la Seine Maritime.

Article 13

Il sera pourvu à la dépense au moyen d'une participation de l'Agence de l'eau de Seine Normandie, également par une participation du Conseil général de la Seine maritime et par les fonds propres au syndicat exploitant.

Article 14 : Réserve des droits des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 15 : Délais et voies de recours

En application des articles L 214.10 et L 514.6 du Code de l'Environnement, la présente décision peut être déferée à la juridiction administrative :

- par les demandeurs exploitants dans un délai de deux mois qui commence à courir du jour où cet acte leur a été notifié,
- par les tiers dans un délai de 4 ans à compter de la publication ou de l'affichage dudit acte. Ce délai étant, le cas échéant, prolongé jusqu'à la fin d'une période de deux années suivant la mise en activité de l'installation

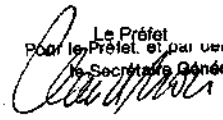
Article 16

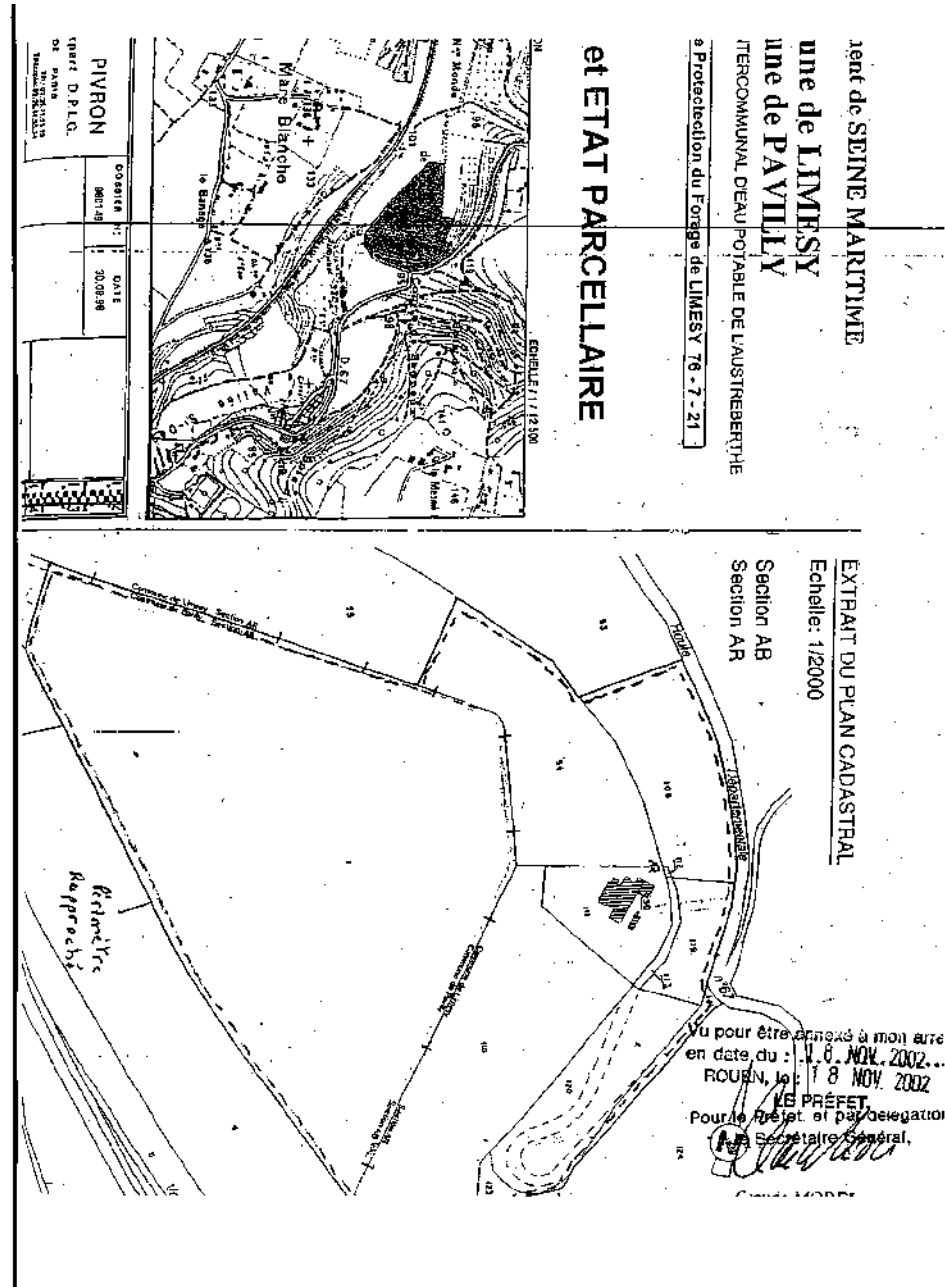
Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Seine-Maritime, le maire des communes de LIMESY, PAVILLY, MESNIL PANNEVILLE, CIDEVILLE, CROIX MARE, MOTTEVILLE, AUZOUVILLE ESNEVAL, SAINT MARTIN AUX ARBRES, SAUSSAY, EMANVILLE et SAINTE AUSTREBERTHE, le Directeur Régional et Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie leur sera adressée et qui sera notifié au pétitionnaire et inséré au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

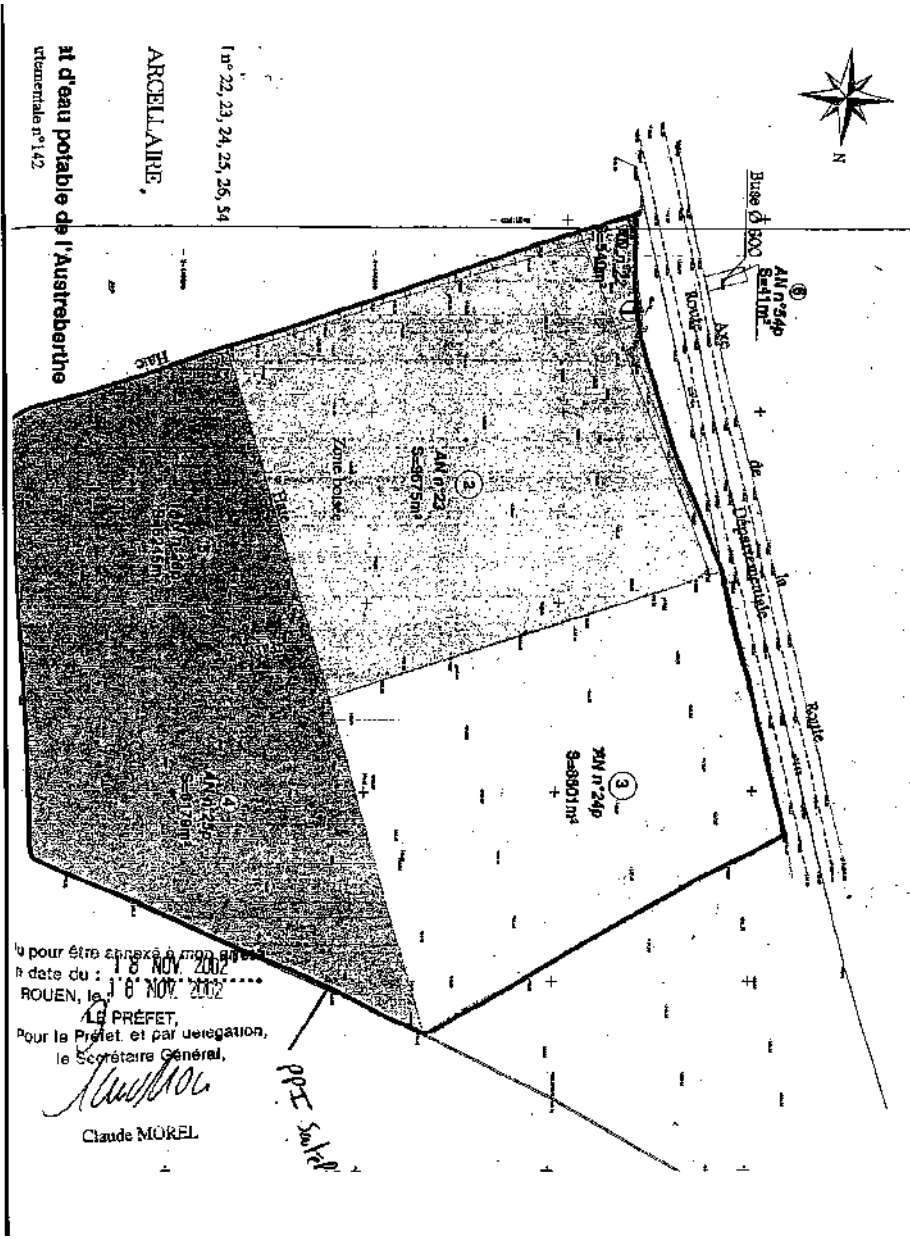
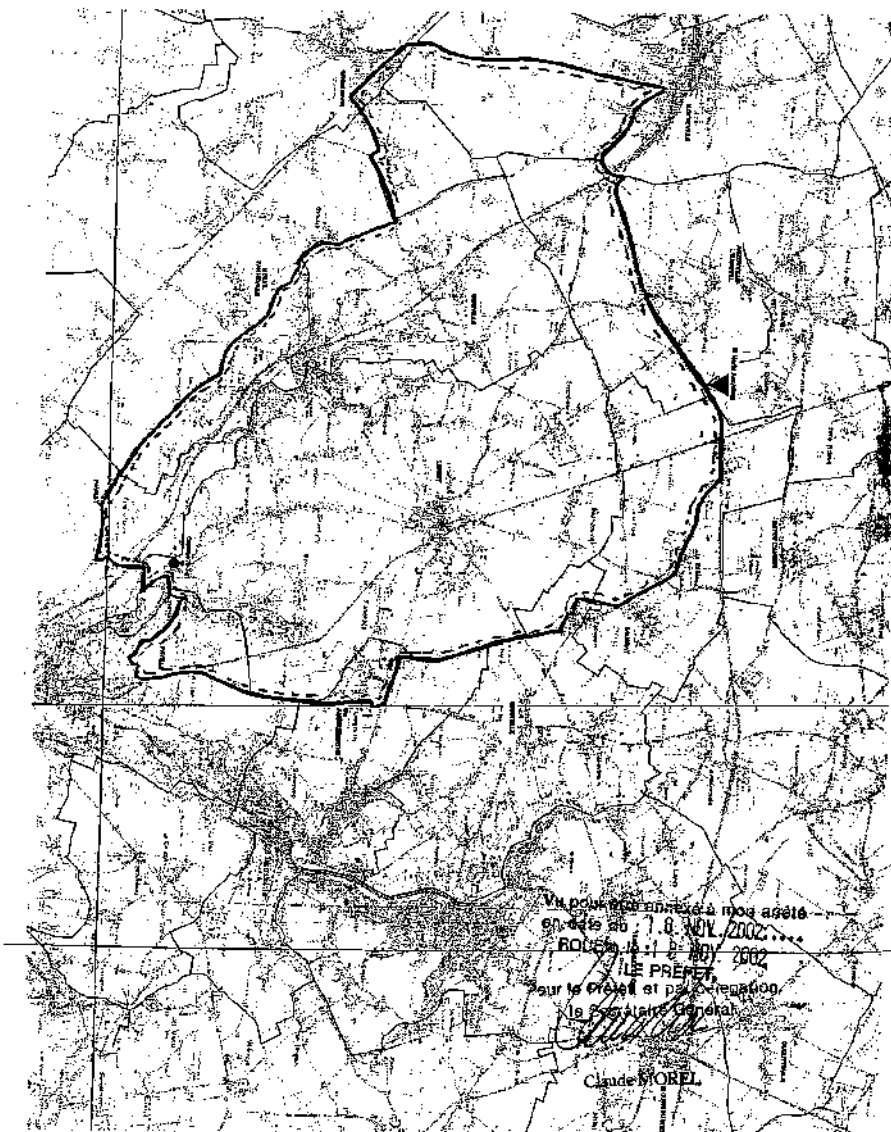
Un avis sera affiché pendant un mois en mairies de LIMESY, PAVILLY, MESNIL PANNEVILLE, CIDEVILLE, CROIX MARE, MOTTEVILLE, AUZOUVILLE ESNEVAL, SAINT MARTIN AUX ARBRES, SAUSSAY, EMANVILLE et SAINTE AUSTREBERTHE et inséré par les soins du Préfet et aux frais de l'exploitant, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de la Seine-Maritime.

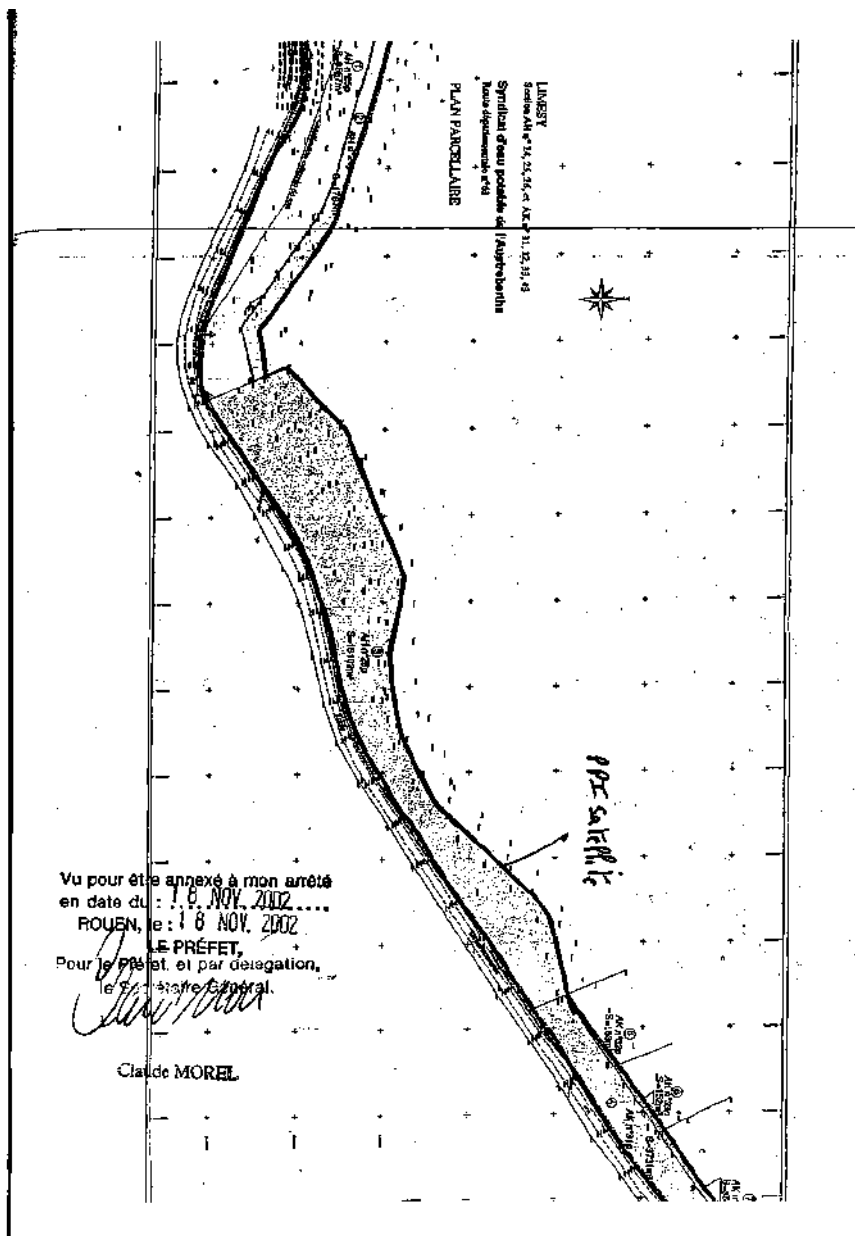
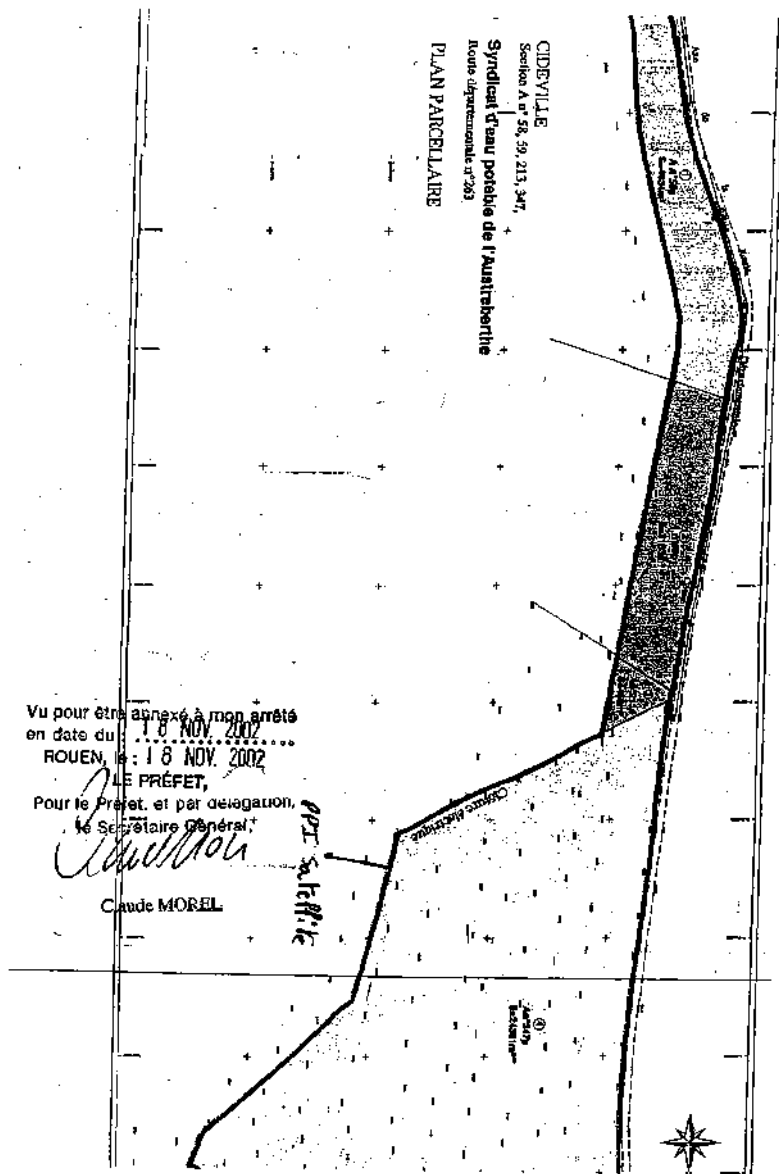
Copie de cet arrêté sera également adressée au :

- Délégué InterServices de l'Eau,
- Directeur Départemental de l'Équipement,
- Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales,
- Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement de Haute-Normandie,
- Directeur Régional de l'Environnement,
- Délégué Régional de l'Agence de l'Eau "Seine-Normandie",
- Président du Conseil Général de la Seine-Maritime.

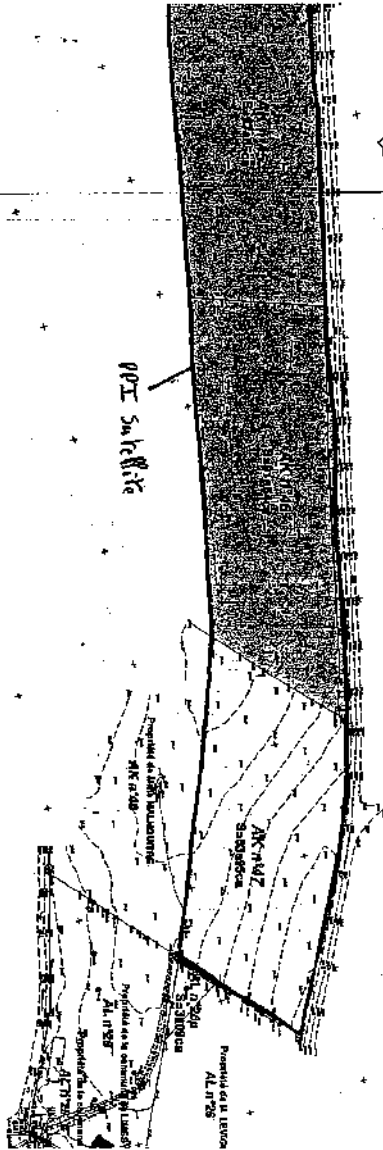
Le Préfet
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général,

Claude MOREL







AN PARCELLAIRE

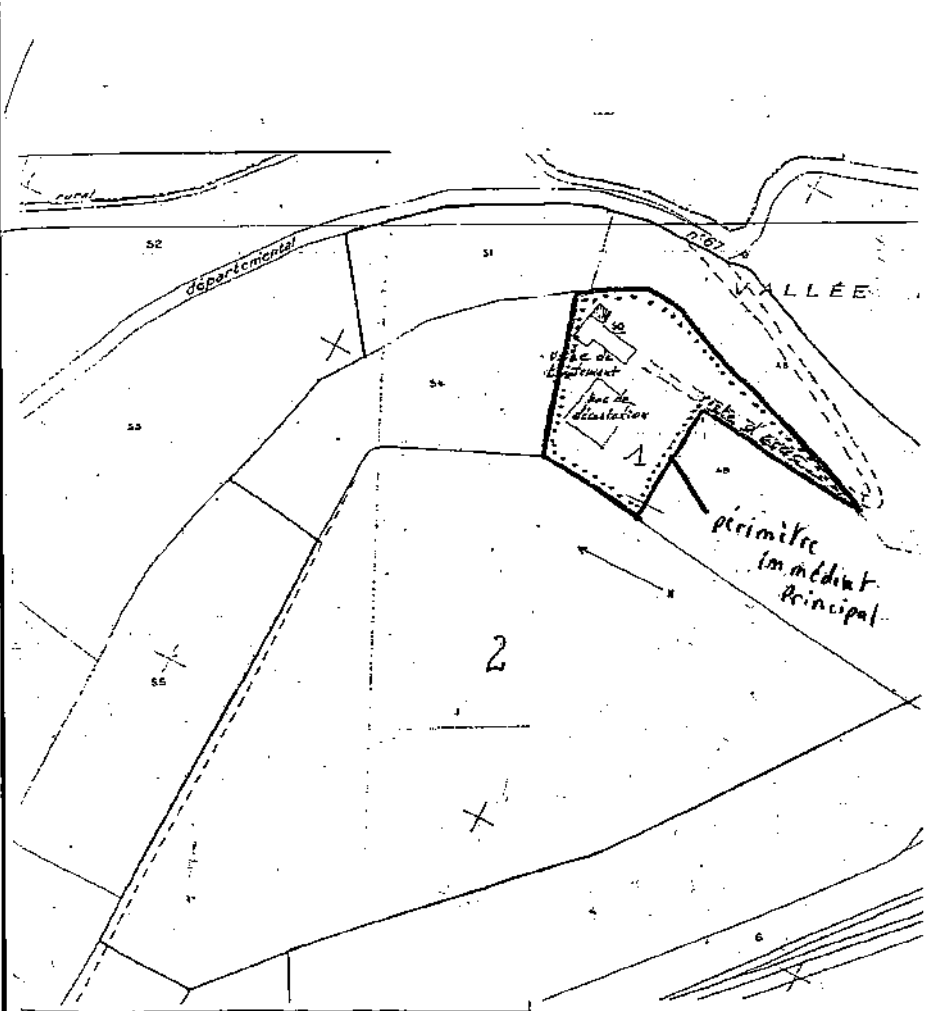


K. n° 45, 46, 47, 48 et AL n° 26, 27, 28, 29
 et d'eau potable de l'Austrobarthe
 cadastrale n° 93

Vu pour être annexé à mon arrêté
 en date du : 18 NOV. 2002.....
 ROUEN le 18 NOV. 2002
 LE PRÉFET,
 Pour le Préfet, et par délégation,
 le Secrétaire Général.

Claude MOREL

Claude MOREL



3.- Extrait du plan cadastral au 2000 de Liesy (section XR) et de Pavilly (section AB) montrant la position des périmètres de protection immédiate (1) et rapprochés (2) du forage AEP du Syndicat de l'Austrobarthe.

Vu pour être annexé à mon arrêté
 en date du : 18 NOV. 2002....
 ROUEN le 18 NOV. 2002
 LE PRÉFET,
 Pour le Préfet, et par délégation,
 le Secrétaire Général.

Claude MOREL

pour le préfet et par délégation,

le Secrétaire Général Réglementation et tableau des prescriptions

Claude MOREL

1. A l'intérieur du périmètre de protection immédiate : sont interdits tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau.
2. A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée : sont interdites, réglementées ou autorisées, conformément au tableau, les activités suivantes :
3. A l'intérieur du périmètre de protection éloignée : sont réglementées ou autorisées, conformément au tableau, les activités suivantes :

Définition des activités	A = interdites X (ni interdites (B = réglementées (ni réglementées		Périmètre rapproché		Périmètre éloigné	
	A	B	Activités existantes	Activités futures	Activités existantes	Activités futures
			A	B	A	B
1 - Le forage de puits				X	+	X
2 - Les puits filtrants pour évacuation d'eaux usées ou même d'eaux pluviales				X	X	X
3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières			X		X	X
4 - L'ouverture d'excavations, autres que carrières (à ciel ouvert)				X	X	X
5 - Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes				X	X	X
6 - L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux	S.O		X		X	X
7 - L'implantation d'ouvrages de transport des eaux d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées	S.O		X		+	+
8 - L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux	S.O		X		+	+
9 - Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature	S.O		X		+	X
10 - L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau	S.O		X		+	+
11 - L'épandage ou l'infiltration des lisiers	X		X		X	X
12 - L'épandage ou l'infiltration des eaux usées ménagères et des eaux vannes à l'exception des matières et vidanges	S.O		X		+	+
13 - Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail	X		X		+	+
14 - Le stockage du fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures	X		X		X	X
15 - L'épandage du fumier, engrais organiques ou chimiques destinés à la fertilisation des sols	X		X		X	X
16 - L'épandage de tous produits ou substances destinées à la lutte contre les ennemis des cultures	X		X		X	X
17 - L'établissement d'étables ou de stabulations libres			X		X	X
18 - Le pacage des animaux			+		+	+
19 - L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail			X		+	+
20 - Le défrichement			X		+	+
21 - La création d'étangs	S.O		X		X	X
22 - Le camping (même sauvage) et le stationnement de caravanes	>10		X		+	+
23 - La construction ou la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation				X	X	X

Peuvent être interdits ou réglementés, et doivent de ce fait être déclarés à la Direction de la Réglementation et de l'Environnement de la Préfecture, toutes activités ou tous faits susceptibles de porter atteinte directement ou

Périmètres de protection immédiate :

toute activité autre que celle nécessaire à l'exploitation et à la protection du point d'eau est interdite ; les travaux de régulation des ruissellements et de contrôle des pollutions sont autorisés et recommandés.

Périmètres de protection rapprochée et éloignée :

les servitudes relatives à l'ensemble des activités sont déterminées dans le tableau récapitulatif en fin de rapport ; elles peuvent être interdites, autorisées ou réglementées ; dans ce dernier cas la contrainte qui porte sur l'activité est précisée dans la liste ci-dessous. Les numéros correspondent à ceux du tableau.

1/ Forage d'eau :

périmètre rapproché : réservé à l'AEP

périmètre éloigné : pour les forages futurs, le pétitionnaire devra faire la preuve qu'il n'affectera pas la ressource captée au captage d'AEP.

2/ Puits filtrants :

périmètre éloigné : le dossier devra avoir été soumis à un avis d'hydrogéologue agréé avant d'être présenté à la MISE.

3/ Ouvertures de carrières ou de gravières :

périmètre éloigné : le dossier sera soumis à l'avis d'un hydrogéologue agréé

4-5/ Ouverture et remblaiement d'excavations :

périmètres rapproché et éloigné : les travaux ne devront pas entraîner l'enfouissement d'eaux ou de substances contaminées et les remblais seront inertés à tous les points de vue.

6/ Dépôts d'ordures, etc.. :

périmètre éloigné : tous les dépôts sauvages doivent être évacués, et tout dépôt réglementaire devra faire l'objet d'une étude précise de la nature du sous-sol (nature, géométrie, infiltrabilité etc..) outre ce que l'on demande légalement.

9/ Installations de stockage d'hydrocarbures (professionnelles) :

périmètre éloigné : le dossier sera soumis à l'avis d'un hydrogéologue agréé.

Vu pour être annexé à mon arrêté

en date du : 18 NOV. 2002....

ROUSH, le : 18 NOV. 2002

LE PRÉFET,

Pour le Préfet, et par délégation,

le Secrétaire Général,

Claude MOREL

97GA03

Octobre 1997

14/ Stockage de fumiers d'engrais etc. :

... périmètre éloigné : le stockage ne devra pas être sur le trajet des ruissellements, ils ne devront pas être à proximité de bétouires et pour les terrains de culture placés dans les vallées sèches, les fumiers devront être épandus rapidement au bout d'un délai maximal de 2 mois.

15 16/ Epandage d'engrais et de produits phytosanitaires :

... périmètres de protection rapprochée et éloignée : les quantités seront épandues de façon à ne pas induire de fuites vers la nappe ; les épandages seront réalisés au moment où les conditions météorologiques sont stables, c'est à dire où raisonnablement les risques de ruissellement sont faibles voire nuls ; les prairies seront conservées dans le périmètre rapproché.

19/ Abreuvoirs.

... périmètre rapproché : ils seront implantés à une distance minimale de 100 m du captage

21/ Création d'étang

... périmètre éloigné : le projet sera soumis à un hydrogéologue agréé

23/ Modification des voies

... périmètre éloigné : le projet ne devra pas entraîner de ruissellement dans les bétouires et les eaux seront traitées avant rejet dans le milieu naturel ; le projet sera soumis à l'avis de l'hydrogéologue agréé.

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du : 1.8. NOV. 2002.....
ROUEN, le : 1.8. NOV. 2002
LE PRÉFET,
Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général,



Claude MOREL

31 - 02 02 10 00 04
Police de l'Eau et des Milieux Aquatiques

Déclaration d'Utilité Publique + Autorisation + Parcellaire

CAPTAGE DE LIMESY - BECQUIGNY
SYNDICAT D'EAU POTABLE DE L'AUSTREBERTHE

AVIS

Par arrêté préfectoral en date du 18 novembre 2002, le SYNDICAT D'EAU POTABLE DE L'AUSTREBERTHE a été autorisé à procéder :

- ↳ aux installations, ouvrages, travaux permettant le prélèvement d'eau dans le forage de LIMESY sur le territoire de la commune de LIMESY,
- ↳ à l'exploitation dudit ouvrage pour un débit prélevé maximal de 400 m³/heure et un volume journalier de 5000 m³/jour (rubrique 1.1.0.1* de la nomenclature annexée au décret n° 93.743 du 29 mars 1993 : Installations, ouvrages, travaux permettant le prélèvement dans un système aquifère autre qu'une nappe d'accompagnement d'un cours d'eau, d'un débit total supérieur ou égal à 80 m³/h – Autorisation).

Ont également été déclarés d'utilité publique par ledit arrêté :

- ↳ les travaux de dérivation des eaux souterraines par le forage de LIMESY sur le territoire de la commune de LIMESY,
- ↳ les travaux de protection dudit ouvrage,
- ↳ la délimitation des périmètres de protection,
- ↳ l'institution des servitudes devant grever les terrains inclus dans les périmètres de protection rapproché et éloigné de cet ouvrage contre la pollution.

Une copie de l'arrêté précité qui définit les mesures jugées nécessaires pour assurer la prévention des inconvénients ou dangers que ces travaux seraient susceptibles d'entraîner, est déposée à la disposition de tout intéressé, dans les mairies de LIMESY, PAVILLY, MESNIL PANNEVILLE, CIDEVILLE, CROIX MARE, SAINT MARTIN AUX ARBRES, MOTTEVILLE, AUZOUVILLE ESNEVAL, SAUSSAY, ÉMANVILLE et SAINTE AUSTREBERTHE.



**V. ANNEXE 5 :
PLAN DE LA CANALISATION DE GAZ
A HAUTE PRESSION**

RÉGION VAL DE SEINE
POLE PERFORMANCE
Département Maintenance & Données Techniques



DDTM de Seine-Maritime
A l'attention de Monsieur LAPOINTE
7, place de la Madeleine
76036 ROUEN

REÇU LE
26 MAI 2014
AU SRMT

Lettre recommandée avec A.R.

VOS RÉF. :
NOS RÉF. : 2014-PP/DMDT/24906
INTERLOCUTEUR : Responsable du Département GRAND OUEST, C. CHAIGNARD, tél. : 02.35.69.98.05
OBJET : Plan Local d'Urbanisme

Croissy-Beaubourg, le 14 mai 2014

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 02/04/14 concernant l'élaboration du PLU de la commune de [REDACTED] nous vous informons que GRTgaz exploite sur le territoire de celle-ci des ouvrages de transport de gaz naturel.

Nous vous rappelons que nos canalisations sont soumises à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

En conséquence, nous demandons que le PLU précise de consulter « GRTgaz – RÉGION VAL DE SEINE – DPRT – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX » dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de nos ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Vous trouverez ci-joint un plan de situation au 1/25000^{ème} des ouvrages situés sur la commune concernée.



Nous joignons un ensemble de rappels de textes législatifs et réglementaires instituant des servitudes à inscrire au PLU.

Enfin, nous souhaitons voir inscrite au règlement du PLU, l'autorisation de pose d'ouvrages de transport de gaz.

Nous restons à votre disposition pour le cas où vous souhaiteriez obtenir des renseignements complémentaires.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, en l'assurance de notre considération distinguée.

Barbu CONSTANTINESCU

Responsable du Département Maintenance & Données Techniques

P.J. : Une carte schématique au 1/25000^{ème}
Un rappel des textes
Un tableau des distances d'effets

N.B. : Cette réponse ne concerne que les canalisations de transport de gaz naturel haute pression exploitées par GRTgaz, à l'exclusion des conduites de distribution de GrDF ou celles d'autres concessionnaires.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISTANCES D'EFFETS
SCENARIO 08 RUPTURE 08 CANALISATION ENTERREE AVEC INFLAMMATION

DN	4 Bar		10 Bar		15 Bar		20 Bar		25 Bar		30 Bar		35 Bar		40 Bar		45 Bar		50 Bar		55 Bar		
	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	
80	2	3	3	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10
100	2	3	3	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10
125	3	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
150	3	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
200	5	8	8	11	11	14	14	18	18	23	23	29	29	36	36	45	45	55	55	65	65	75	75
250	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167
300	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167
350	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167
400	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167
450	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167
500	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167
550	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167
600	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167
700	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167
750	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167
800	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167
900	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167
1000	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167
1050	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167
1100	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167
1150	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167
1200	7	15	15	20	20	26	26	34	34	44	44	56	56	71	71	89	89	111	111	137	137	167	167

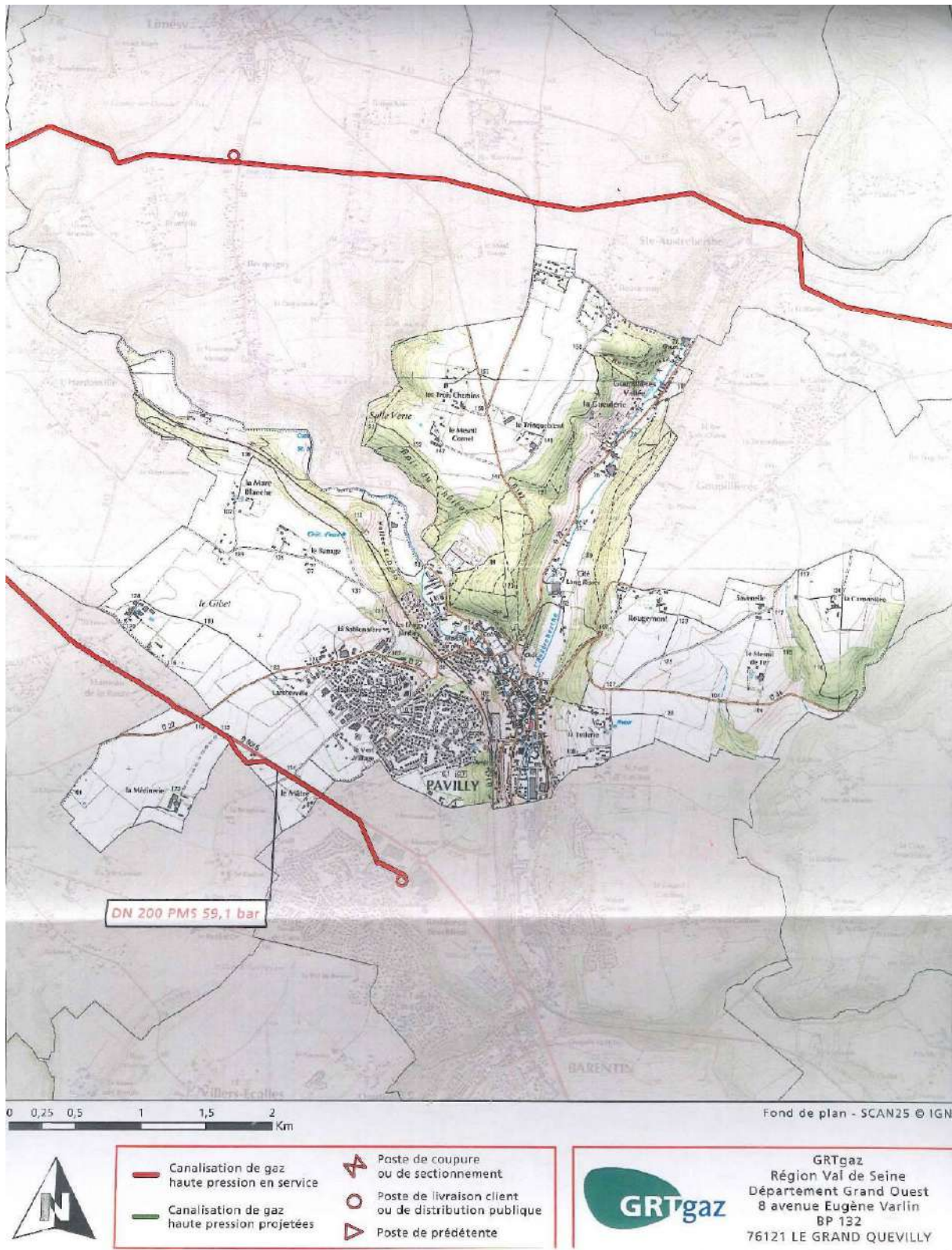
Vitesse du Vent 5m/s

ELS : effets légers significatifs (dose de 1800 [(kW/m2)/3].1)

PEL : premier effets légers (dose de 1000 [(kW/m2)/3].1)

IRE : effets irréversibles (dose de 600 [(kW/m2)/3].1)

DN	60 Bar		67.7 Bar		75 Bar		80 Bar		85 Bar		94 Bar		100 Bar		110 Bar		120 Bar		130 Bar		140 Bar	
	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)	ELS L(m)	IRE L(m)
80	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10
100	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10
125	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10
150	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10
200	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
250	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
300	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
350	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
400	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
450	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
500	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
550	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
600	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
700	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
750	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
800	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
900	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
1000	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
1050	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
1100	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
1150	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
1200	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20





**VI. ANNEXE 6 :
LEXIQUE**

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

A.

Accès : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain, voir schéma en annexe suivante). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière. »

Acrotère : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Alignement d'arbres : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Arbre isolé : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Arbre-tige : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande: Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité

différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bordure : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

C.

Changement de destination : se produit lorsqu'une construction passe de l'une des 9 destinations prévues par le Code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif – article R.123-9) à une autre ;

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Chien-assis : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (voir le cahier graphique).

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient de perméabilité : C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Constructions :

- Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.
- Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

Constructions annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire (fonction de service) au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichage, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

D.

Défrichage : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichage direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichage indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Destinations des locaux : La liste des destinations est fixée à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci- après).

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Exploitation agricole ou forestière

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et à l'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;

- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...).

Dispositif décanteur-déshuileur : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale (ER) :

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant de l'article L230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans l'annexe I du règlement écrit.

Emprise au sol : voir le Cahier Graphique et la définition de Coefficient d'emprise au sol

Emprises publiques : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places...
- emprises piétonnes et cyclables.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme.

Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Espace vert protégé (EVP) : Les EVP sont des espaces à protéger répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-21 constitués d'un ensemble planté intéressant sur un ou plusieurs terrains. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques inscrites en article 13.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain

Existant : La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

F.

Façades : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Filet de hauteur : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe.

G.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

Grille en serrurerie : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

Haie à port libre : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur H (voir le Cahier Graphique) : La hauteur est la différence d'altitude, calculée en mètre, entre le point le plus bas du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du

faîtage et le point le plus haut : faîtage ou acrotère.

Hauteur plafond (voir le Cahier Graphique) : La hauteur plafond est l'altitude limite que doivent respecter les constructions, au faîtage pour les toitures à pentes, et l'acrotère des terrasses pour les toitures terrasses.

I.

Imperméabilisation : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L.

Limite séparative : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de parcelle (voir cahier graphique)

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

M.

Marquise : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

P.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Pleine-terre : Absence de tout revêtement ou construction quelque soit la profondeur.

Plinthe : Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le mur et le revêtement de sol.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

Port libre (haie) : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

Versant : Pente d'une toiture.

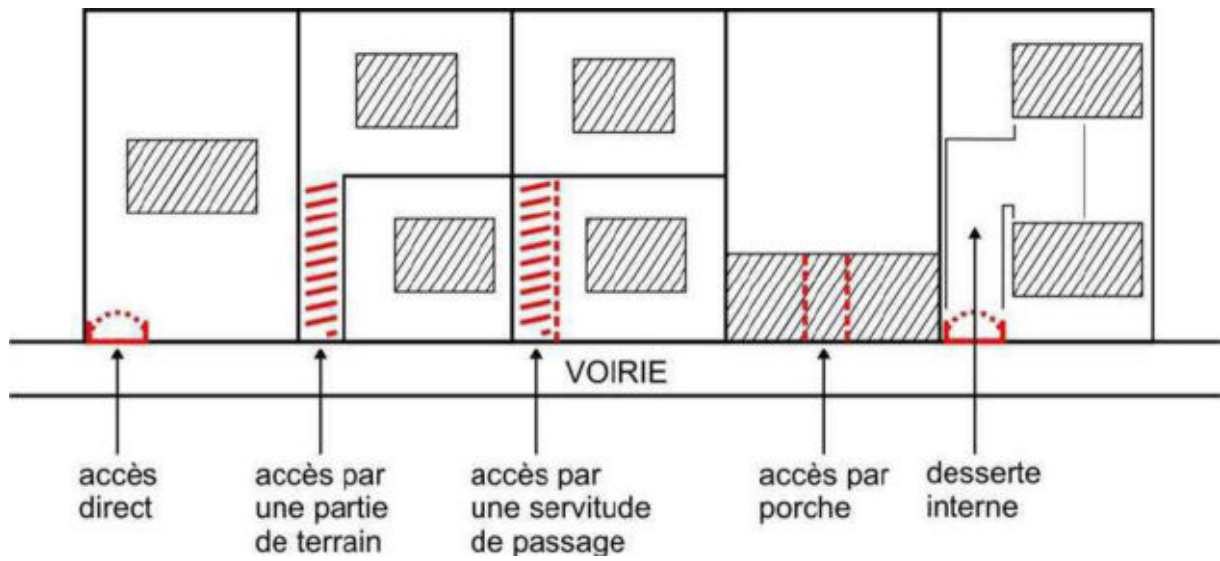
Voie ou voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

Voie en impasse : Petite rue sans issue.

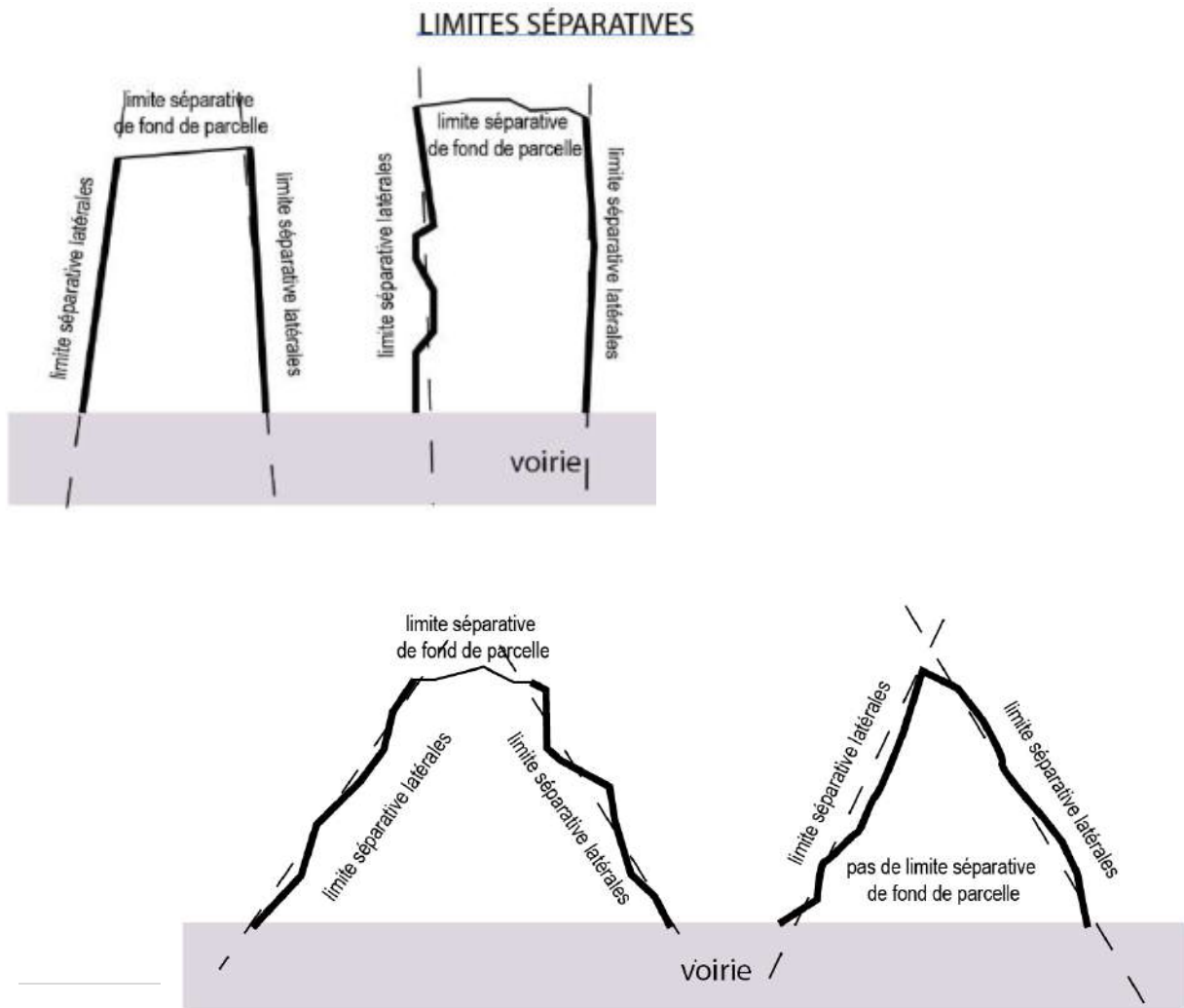


VII. ANNEXE 7 : CAHIER GRAPHIQUE

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE



ARTICLE 7 - LIMITES SÉPARATIVES



ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

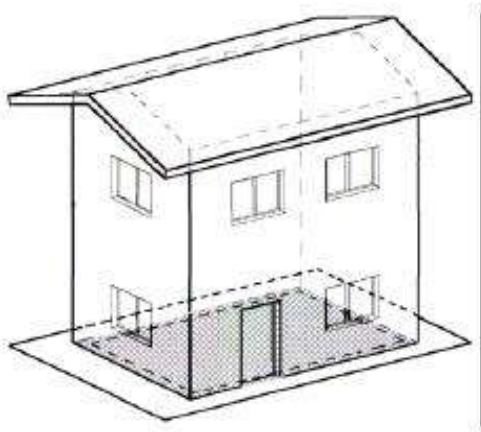
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code de l'urbanisme).

L'emprise au sol comprend les éléments suivants:

- épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).
- débords de la construction (exemple: auvent s'il y a des poteaux de soutien) et surplombs (exemple : balcons...).
- rampes d'accès extérieures.
- bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non)

Ne constituent pas de l'emprise au sol:

- aire de stationnement extérieure non couverte
- terrasses de plain pied (ou ne présentant pas de surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes),
- les auvents, marquises et pare-soleil
- les bassins de rétention pluviale



ARTICLE 10 - CALCUL DE LA HAUTEUR

Cas général

La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtiage.

