



# Plan Local d'Urbanisme

## Document 3.1 : Règlement

pièce n° 1 2 3 4 5  
12

Prescription : 26/06/2011

Arrêt : 23/11/2021

Enquête publique : 11/07/2022 au 11/08/2022

Approbation : 08/11/2022

COMMUNE DÉLÉGUÉE DE SAINT-MARTIN-EN-CAMPAGNE







<b>Lexique .....</b>	<b>5</b>
<b>Dispositions générales .....</b>	<b>13</b>
Article 1 - Champ d'application territorial du PLU .....	13
Article 2 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme .....	13
Article 3 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme au regard des autres législations. ....	13
Article 4 - Structure du règlement.....	15
Article 5 - Division de zones.....	16
Article 6 - Division parcellaire .....	18
Article 7 – Dispositions applicables à certains travaux.....	18
Article 8 - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général .....	19
Article 9 - Dispositions applicables pour la protection du cadre naturel et paysager .....	20
Article 10 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation .....	21
Article 11 – Dispositions applicables au titre de la loi Littoral .....	22
Article 12 – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire .....	23
Article 13 – Destination des constructions.....	27
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines.....</b>	<b>33</b>
Dispositions applicables à la zone UA .....	33
Dispositions applicables à la zone UP .....	45
Disposition applicable à la zone UE.....	57
Dispositions applicables à la zone UY .....	65
Dispositions applicables à la zone UN .....	73
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>77</b>
Dispositions applicables à la zone AUh .....	77
Dispositions applicables à la zone AUel .....	89



<i>Dispositions applicables à la zone AUec</i> .....	95
<i>Dispositions applicables à la zone AUn</i> .....	101
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles</b> .....	<b>107</b>
<i>Dispositions applicables à la zone A</i> .....	107
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles</b> .....	<b>117</b>
<i>Dispositions applicables à la zone N</i> .....	117
<b>ANNEXES</b> .....	<b>123</b>
<i>Annexe 1 : Liste des essences locales</i> .....	125
<i>Annexe 2 : Les éléments remarquables du paysage</i> .....	127
<i>Annexe 3 : Schéma de Gestion des Eaux Pluviales du Petit-Caux</i> .....	145

## LEXIQUE

### **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). 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.

### **Annexe**

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

### **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.

### **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. 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.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.



### **Changement de destination**

Modification de l'usage des locaux.

### **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.

### **Construction**

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

### **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 existante**

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

### **Construction 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.

### **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.

### **Dépôt**

Action de déposer ou d'entreposer des matériaux ou des biens matériels à un ou plusieurs endroits sans durée de temps précise.

### **Égout du toit : (parfois juste « égout »)**

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

### **Emprise au sol**

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



### **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 d'implantation par rapport aux emprises publiques et privées 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. 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.

### **Entrepôt**

Lieu de dépôt de marchandises ou d'outils pour un temps limité.

### **Espace boisé classé**

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants 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.

### **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**

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

### **Extension mesurée**

Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation et accolée à une construction existante ; elle ne peut conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement.

Dans les zones où il n'est pas déterminé de coefficient maximal d'emprise au sol, l'extension ne pourra excéder 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Dans les secteurs hors risque naturel, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux piscines soumises à permis de construire.

### **Façade**

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

### **Gabarit**

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

### **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).

### **Hauteur**

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

### **Limites séparatives**

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

### **Local accessoire**

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

### **Menuiserie**

Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

### **Pignon**

Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

### **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.

### **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.

### **Unité foncière**

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant) appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Elle constitue en d'autres termes le « terrain » auquel se rattache une opération de construction au sens du présent règlement.

### **Végétalisé**

Voir « espace végétalisé ».

### **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

### **Voie en impasse**

Petite rue sans issue.



## DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à **l'intégralité du territoire de la commune déléguée** de Saint-Martin-en-Campagne.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

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

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



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

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

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

**Article R. 111-26 du Code de l'Urbanisme :** « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**Article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

**Article R. 111-1-6 du Code de l'Urbanisme :** « Les dispositions de l'article L.111-1-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couverte par le PLU : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'entrée en vigueur de ces dispositions. »



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

- Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol sur le territoire de la commune sont annexées dans la pièce numéro 7 du Plan Local d'Urbanisme
- Les annexes sanitaires qui contiennent s'il y a lieu les éléments définis par les articles R151-52 et R151-53

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

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux « règles générales de l'urbanisme » faisant l'objet des articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui sont et demeurent applicables au territoire communal : R.111-2, R.111-4 R111-3-.2 R111-26 R R111-27. Les articles L.102-.13 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme introduits par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, concernant les « constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, ou qui peuvent être refusées pour des travaux ou des constructions à réaliser sur des terrains devant être compris dans des opérations déclarées d'utilité publique... » restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) dont le périmètre d'application est reporté à titre d'information sur les documents graphiques. Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et textes subséquents), les espaces boisés classés au Plan Local d'Urbanisme,

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

## **Article 4 - Structure du règlement**

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

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

## Article 5 - Division de zones

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

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

### 1-Zones Urbaines

**La zone UA :** Cette zone correspond au centre ancien et traditionnel du centre-bourg, ainsi que hameau de Vassonville.

**La zone UP :** Cette zone correspond au secteur de Saint-Martin Plage.



**La zone UE :** Cette zone correspond aux pôles d'équipements présents sur la commune, elle comporte un **secteur UEHII** correspondant au camping., un secteur **UEn** correspondant à des équipements de loisirs et sportifs, et un secteur **UEc**, correspondant à un secteur mixte à vocation d'équipement et de commerces.

**La zone UY :** Cette zone correspond aux secteurs urbanisés à vocation économique.

**La zone UN :** Cette zone correspond à l'emprise du CNPE de Penly.

## **2- Zone A Urbaniser**

**La zone AUh :** dispose de réseau en capacité à proximité. La Zone AUh est une zone à urbaniser, actuellement non urbanisée. Les voies publiques et les réseaux, existants à proximité, ont une capacité suffisante pour desservir des constructions sur l'ensemble de cette zone elle comporte une orientation d'aménagement et de programmation. Cette zone est principalement à vocation résidentielle.

**La Zone AUec :** dispose de réseaux en capacité suffisante à proximité. La Zone AUec est une zone à urbaniser, actuellement non équipée ou insuffisamment équipée. Les voies publiques et les réseaux, existants à proximité, ont une capacité suffisante pour desservir des constructions sur l'ensemble de cette zone elle comporte une orientation d'aménagement et de programmation. Cette zone est à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Les zones AUel AUu :** Ces zones ont pour objet l'implantation d'équipements concernant la production et la gestion d'énergie renouvelables, ainsi que l'évolution du CNPE.

## **3-Zones Agricoles**

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées. Elle comprend un secteur **Ap** présentant les caractéristiques d'une coupure d'urbanisation à préserver de toute nouvelle construction.

## **4-Zones Naturelles et forestières**

La Zone N correspond au secteur de protection des sites et paysages, que ce soit sous forme d'espaces naturels ou de forêts. C'est une zone à protéger en raison de la qualité de son site, des paysages et de son impact majeur.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur Nm** : il correspond à la zone des 12 miles nautique de la commune,
- **Le secteur Nerl** : il correspond au secteur des espaces remarquables du littoral,
- **Le secteur Nj** : il correspond à des jardins familiaux.

## Article 6 - Division parcellaire

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

La commune, s'oppose à la règle de l'article R151-21.

## Article 7 – Dispositions applicables à certains travaux

### Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

### Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

### **Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

### **Travaux sur bâti existant**

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Saint-Martin-en-Campagne ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

## **Article 8 - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général**

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

## Article 9 - Dispositions applicables pour la protection du cadre naturel et paysager

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

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

### Les éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (Annexe 2 du présent règlement), ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation architecturale. Les ravalements de façade sont interdits et les éléments principaux des façades doivent être conservés et protégés ;
- En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale est interdite ;
- Le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage doit suivre les préconisations fournies à travers l'Annexe 2 du présent règlement.

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

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

Au titre de cet article, divers éléments paysagers sont identifiés au PLU (mare, alignements d'arbres) en vue d'assurer leur préservation. La liste de ces éléments remarquables sont reportés sur le plan de zonage (document graphique du règlement). Les prescriptions à respecter sont détaillées à travers l'annexe 2 du présent règlement.

## Article 10 – Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

### Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces végétalisés de pleine terre (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

- Toute construction y est interdite
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé.

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées figurent au règlement graphique.

Le PLU de la commune déléguée de Saint-Martin-en-Campagne comprend les OAP suivantes :

- L'OAP de la rue des Ormes ;
- L'OAP du secteur de Ludi'bulle ;
- L'OAP du secteur lié au développement de la production énergétique (zones AUel et AUn).

## Article 11 – Dispositions applicables au titre de la loi Littoral

La loi Littoral a pour objectif de maîtriser l'aménagement, de protéger et mettre en valeur le littoral. Elle se traduit par l'application des dispositions suivantes au niveau du règlement graphique du PLU :

- Les espaces remarquables du littoral : la liste des espaces et milieux à préserver est fixée dans le code de l'urbanisme ;
- Les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Les coupures d'urbanisation : afin de maîtriser l'urbanisation, la loi Littoral introduit des dispositions pour maintenir des discontinuités dans la trame urbaine. Les coupures d'urbanisation sont des espaces séparant deux entités urbanisées différenciables. Ces coupures d'urbanisation, reportées au règlement graphique du PLU, sont par principe inconstructibles et doivent être préservées en l'état, sauf cas particuliers suivants :
  - o en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que celles-ci ne remettent pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation de l'espace concerné, ainsi que le changement de destination des constructions agricoles uniquement si celui-ci ne constitue pas un risque pour la sauvegarde des espaces littoraux et leurs paysages ;
  - o en cas d'équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
  - o en cas de constructions, d'aménagements et d'installations strictement nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles ainsi qu'au maintien ou à la mise en culture des terres ;
  - o en cas de constructions, aménagements et installations légers nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics et aux activités de loisirs de plein air ;
- Les espaces boisés significatifs : les communes littorales ont l'obligation de classer les espaces boisés les plus significatifs.

Sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Martin-en-Campagne, tous les projets et le document d'urbanisme doivent respecter les dispositions réglementaires issues de la loi Littoral.

Les espaces et secteurs compris à la fois au sein de la bande littorale des 100 mètres (en dehors des espaces déjà urbanisés) et des espaces remarquables du littoral (zone Nerl) sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire, comme le prévoit l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en application de l'article L.121-17 du Code de l'Urbanisme.

## Article 12 – Prise en compte des risques et nuisances qui s’appliquent sur le territoire

### **Recul des constructions au titre de l’article L.111-6**

La RD 925 est classée comme voie à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés, toutes constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d’autre de l’axe de la chaussée.

L’interdiction mentionnée à l’article L. 111-6 ne s’applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d’exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d’intérêt public.

Elle ne s’applique pas non plus à l’adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l’extension de constructions existantes.

### **Classement sonore des infrastructures de transports terrestres**

Les projets de constructions situés au sein du périmètre de 100m appliqué autour de la RD925 doivent respecter les prescriptions du décret préfectorale du 27 mai 2016.

### **Prise en compte des risques naturels**

#### ***Dans les secteurs relatifs au risque lié à l’effondrement de cavités souterraines :***

Pour tout projet dont le ou les terrains toucheront un ou des espaces concernés par la présence d’un indice de cavité souterraine et de son périmètre de protection le cas échéant, pourront alors être refusés en application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme, même s’il s’agit d’un secteur déclaré constructible à travers le règlement graphique du PLU.

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n’aient pas pour effet d’augmenter le nombre de logements :

- × La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que celle-ci soit inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et que celle-ci ne concerne pas un établissement recevant du public,
- × Dans les zones où le parti d'aménagement le permet, les voiries et équipements liés ainsi que les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, les exhaussements, les dépôts et les aires de stationnement,
- × La construction d'annexes d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>,
- × La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol,
- × Pour les constructions à vocation agricole : l'extension et l'évolution des constructions visant une amélioration des conditions d'élevage ou une mise aux normes du site d'exploitation.

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

En cas de découverte d'un nouvel indice de cavité souterraine, l'article L.563- 6 II du Code de l'environnement fait obligation au maire de communiquer sans délai, au représentant de l'État dans le département et au président du conseil général les éléments dont il dispose à ce sujet. Tous les actes d'urbanisme sont alors instruits sur la base de ces nouveaux éléments et il sera opposé un refus en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme si la construction projetée est « *de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique* ». Par ailleurs, c'est bien la connaissance du risque actualisée qui sera prise en compte pour les autorisations d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

#### ***Dans les secteurs relatifs au risque d'éboulement de falaises :***

Comme cela est défini à travers l'article 11 des Dispositions Générales du présent règlement, les espaces et secteurs compris au sein de la bande littorale des 100 mètres (en dehors des espaces déjà urbanisés) sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire. C'est le cas pour les secteurs d'éboulement de falaises couverts par la zone Nerl.

Pour les secteurs d'éboulement de falaises couverts par la zone UN et donc non considérés comme faisant partie de la bande littorale des 100 mètres, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

### **En prévention du risque d'inondation par ruissellements des eaux pluviales**

Tout projet mené sur le territoire de la commune déléguée devra respecter les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP), annexé au présent règlement.

### **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux zones d'expansion des ruissellements :**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- × La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- × La construction d'annexes de faible importance,
- × La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation,
- × La réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations et des dispositifs permettant une amélioration qualitative des ruissellements,
- × Les extensions mesurées de bâtiments agricoles,
- × Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, les exhaussements, les dépôts et les aires de stationnement.

### **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements des zones à prescriptions particulières :**

Sont interdits :

- × La création de sous-sols.
- × La reconstruction des bâtiments détruits par une inondation.

### **Dans les secteurs identifiés comme potentiellement inondables :**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- × Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants.

**Dans les secteurs identifiés comme ruissellement de voirie :**

- × La création de sous-sol est interdite si l'accès est inférieur au niveau des plus hautes eaux de la voie.
- × Toute construction agricole est interdite au droit d'un axe de ruissellement.

**Prise en compte des risques technologiques :**

**Au sein des ZONES A et B définies dans le PAC relatif à la maîtrise de l'urbanisation autour du centre nucléaire de production électrique de Penly**

- × L'implantation de toutes nouvelles activités est interdite.
- × Sont autorisés :
  - Les changements de destination y compris les ERP de catégories 4 et 5 répondants uniquement aux besoins stricts de la population locale, sans apport de population massive extérieure,
  - L'extension des constructions existantes. Toutefois, dans le cas des ERP, les extensions seront autorisées sous réserve que les locaux ainsi agrandis soient classés en catégorie 4 ou 5. Elles ne seront pas autorisées pour les ERP actuellement classés en catégorie 1 à 3,
  - Les travaux sur l'existant (ravalement de façade, changement de toiture, mise aux normes sanitaires, aménagement de combles, ...),
  - Les reconstructions : celles-ci se limiteront strictement en capacité, volume et dimensions à celles d'origine,
  - Les constructions et/ou ouvrages techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et services concessionnaires des réseaux qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou liés exclusivement à l'activité du CNPE.



## Article 13 – Destination des constructions

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

Auparavant au nombre de neuf, l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais les cinq destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers 20 sous-destinations, précisées à travers l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

### **Présentation détaillée des sous-destinations :**

#### **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

## HABITATION

- La sous-destination « **logement** » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- × les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
  - × les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
  - × les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale, ...
- Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier, ...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.
- Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

## COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, ...

L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- La sous-destination « **commerce de gros** » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- La sous-destination « **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas, ...
- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
  - × les résidences de tourisme,
  - × les villages résidentiels de tourisme ;
  - × les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- La sous-destination « **cinéma** » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

## **EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

#### **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en oeuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## Dispositions applicables à la zone UA

Cette zone correspond au centre ancien et traditionnel du centre-bourg, ainsi que hameau de Vassonville.

### I. SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

- 1.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », excepté la sous-destination « bureau »
  - « Exploitations agricoles et forestières »
  - La sous-destination « commerce de gros »
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4 Le stationnement des caravanes (à l'exception de celles situées dans un bâtiment ou sous abri) et des mobil-homes. Les garages collectifs de caravanes au sein de bâtiment non existant à la date d'approbation du PLU ou non clos sont également interdits.
- 1.5 Les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules usagés non autorisés.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> **sauf** :
  - S'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,

- S'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics, dans les conditions fixées à l'article 2.

- 1.7 Tout projet qui serait contraire à l'application du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP), annexé au présent règlement, ne pourra être autorisé.

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

##### **Sont autorisées :**

- 2.1 Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Mixité fonctionnelle et sociale**

##### **UA 3 – Mixité fonctionnelle**

- 3.1 Sans objet.

##### **UA 4 – Mixité sociale**

- 4.1 Sans objet.

## II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### Volumétrie et implantation des constructions

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

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

5.1.1 En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 925.

5.1.2 En dehors de cette bande, les constructions doivent être implantées :

- ✓ Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies,
- ✓ Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines.

5.1.3 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

5.2.1 Les constructions doivent être implantées :

- ✓ Soit en limite séparative,
- ✓ Soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

5.2.2 Il n'est pas fixé de prescription pour les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

5.3.1 Sans objet.

### **UA 6 – Emprise au sol**

- 6.1 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière à laquelle elles se rattachent.
- 6.2 Il n'est pas fixé de prescription pour les parcelles de superficie inférieure à 400m<sup>2</sup> et déjà bâties à la date d'approbation du PLU.

### **UA 7 – Hauteur des constructions**

- 7.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit plus comble aménageable sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage.
- 7.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.
- 7.3 La hauteur des constructions à usage de commerce, d'artisanat ou d'équipements publics est limitée à 10 m au faîtage, hors éléments techniques (cheminées, anneaux solaires, garde-corps...)

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UA 8 – Aspects extérieurs**

#### **Généralités**

- 8.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 8.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 8.3 Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 8.4 Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.
- 8.5 Les espaces laissés libres par le retrait des constructions par rapport à l'emprise publique doivent être parfaitement entretenus et ne peuvent être occupés, même provisoirement, par quelques installations ou dépôts.
- 8.6 Les vérandas ne sont autorisées qu'à condition de s'intégrer de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site d'implantation, que ce soit à travers leur conception, leur volumétrie ou encore les matériaux et les coloris utilisés.

8.7 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### Adaptation au sol

8.8 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

8.9 Les constructions sur terre sont interdites.

#### Toitures et couvertures

8.10 La toiture est considérée comme la « cinquième façade » de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif. L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

8.11 Les toitures-terrasses, les toitures monopentes, les toitures courbes et les toitures végétalisées sont autorisées. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.

8.12 En cas de toiture à pans, la pente de toiture ne peut être inférieure à 35°.

8.13 Les matériaux utilisés pour la couverture des toitures doivent respecter l'aspect et la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat de la construction, à savoir ceux des tuiles vieilles ou encore des ardoises naturelles.

8.14 L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

8.15 Les ouvertures en toiture, de même que les plaques translucides utilisées en matériau de couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades de la construction.

8.16 Les châssis de toit seront en nombre limité, tandis que leur implantation sera privilégiée côté jardin, plutôt que côté rue. Ces châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la couverture et être plus hauts que larges. Les verrières sont autorisées.

- 8.17 L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Pour cela, ils doivent, sauf contrainte technique, être implantés côté jardin plutôt que côté rue. Ils doivent être implantés en bas de toiture, dans un plan parallèle à la toiture. Les implantations avec une pente différente sont proscrites exceptées pour les toitures terrasses.
- 8.18 Les antennes et paraboles devront participer à la qualité architecturale de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Leur emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et une discrétion depuis l'espace public et ce, même si l'antenne demeure visible pour des raisons techniques. Pour cela, seront privilégiés un placement au sol, sur console, sur le pignon de la construction, mais aussi l'emploi d'installations transparente ou de couleurs discrètes, non criardes.

### Façades et ouvertures

- 8.19 D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades d'une même construction, y compris de celles des annexes visibles depuis la rue. Les murs pignons et les soubassements peuvent malgré tout être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.
- 8.20 L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.  
Toutefois, les bardages métalliques pourront être autorisés dans le cadre de projets architecturaux novateurs ou écologiquement exemplaires ainsi que pour les constructions destinées aux industries et aux activités artisanales et commerciales. Ils pourront également être autorisés pour les annexes inférieures à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et non visible depuis l'espace public.
- 8.21 Le blanc pur est proscrit pour les enduits. Les couleurs des menuiseries et des volets doivent être proches voire identiques. En cas de maçonnerie enduite, tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les enduits seront choisis dans la gamme des gris et bruns. Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine (briques, torchis, etc.).
- 8.22 Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés sur une petite surface de façade, dans la limite de 5% de la surface totale de la façade, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc.).
- 8.23 La pose de volets roulants doit être intégrée à la maçonnerie. En cas de construction déjà existante, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur de la construction. Dans le cas, de volets roulants déjà installés, ces derniers pourront être masqués par un bandeau cache-coffre.
- 8.24 L'isolation thermique par l'extérieur ne pourra être autorisée sur des façades anciennes et/ou présentant des modénatures de qualité.

## Clôtures

En cas de clôture :

Pour les clôtures sur rue :

- 8.25 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.
- 8.26 Les clôtures qui, en bordure de rue, sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment principal auquel elles se raccordent.
- 8.27 Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
- 8.28 Les clôtures peuvent être constituées :
  - Soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public ;
  - Soit par un soubassement d'une hauteur de 0,50m, surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux et qui peut s'élever par endroit jusqu'à 1 mètre afin que la clôture puisse s'adapter au profil du terrain naturel ;
  - Soit par un mur :
    - o D'une hauteur maximale de 2 mètres sur la rue et composé de matériaux pleins d'une hauteur maximale de 1,50m et surmontés ou non matériaux ajourés sur 0,50m.

Les hauteurs indiquées sont à appliquer depuis le niveau du terrain naturel avant travaux.

- 8.29 L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit. En limite de l'emprise publique, les clôtures en plaques de béton armé et les palissades en bois sont interdites.
- 8.30 L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.
- 8.31 Les portails peuvent être pleins ou ajourés et ne pas dépasser la hauteur de la clôture.

Pour les clôtures en limite séparative :

- 8.32 Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite de zone A ou N du PLU, de même qu'au niveau d'un axe de ruissellement de façon à ne pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales.
- 8.33 Les clôtures en contact avec les zones agricoles (A) et/ou naturelles (N) devront être composées d'un grillage souple, de hauteur comprise entre 1m50 et 2m, sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre plantée

d'essences locales. La conception de ces clôtures ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles d'un minimum de 10 x 10 cm, ou des ouvertures de la même taille tous les 10 m.

- 8.34 Les grillages doivent quoiqu'il arrive, par leurs maillages ou leurs techniques de mise en place, permettre le passage de la petite faune.
- 8.35 De façon générale, il est recommandé que la mise en place des clôtures facilite le passage de la petite faune sauvage, à travers l'absence de muret plein ou bordure en pied de clôture, mais également à travers la réhausse de la pose du grillage, entre +5 et +10cm au-dessus du niveau naturel du terrain (avant travaux), ou encore par la pose de grillage à grosse maille (environ 10cm).
- 8.36 Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées :
- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
  - soit d'un grillage de ton sombre,
  - soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté ou non d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.
  - soit par un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres et composé de matériaux pleins d'une hauteur maximale de 1,5 m et de matériaux ajourés sur 0,5 m.

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

9.1 Sans objet.

#### **UA 10 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

##### **Sont recommandés :**

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

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

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

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés.
- 11.2 Les mares identifiées au plan de zonage ne doivent pas être bouchées.
- 11.3 Les plantations à créer repérés au document graphique devront être composé d'essences locales (liste en annexes).
- 11.4 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé.

### **UA 12 – Espaces végétalisés de pleine terre et plantations**

- 12.1 Les espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain.
- 12.2 L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas cette règle est autorisé.

## Stationnement

### **UA 13 – Stationnement des véhicules**

- 13.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des voies de circulation.
- 13.2 En cas de création de nouvel habitat, les normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés sont les suivantes :
  - Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement. Le nombre de places exigées augmente pour les constructions d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, à raison d'une place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Logement collectif et locatif social de moins de 3 pièces : 1,5 place par logement
  - Logement collectif : 2 places par logements + 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements

- Logement locatif social : 2 places par logements.

13.3 En recommandation, les places de stationnement créées pourraient être constituées d'enherbement ou végétalisées. Plus globalement, l'espace dédié à l'ensemble du stationnement des véhicules pourrait s'accompagner d'un traitement paysager de qualité, à base d'arbres, arbustes et graminées.

### III. SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

#### *Desserte par les voies publiques ou privées*

##### **UA 14 – Desserte par les voies publiques ou privées**

14.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

14.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

14.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

14.4 L'accès principal d'une unité foncière sur la voie publique ou privée qui la dessert devra être d'une largeur minimum de 3,50m.

14.5 L'accès sur la voie publique devra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée devra être au minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique.

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

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

## Desserte par les réseaux

### **UA 15 – Eau**

15.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **UA 16 – Assainissement**

16.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

16.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

16.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

### **UA 17 – Eaux pluviales**

17.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).

17.2 Dans le cadre d'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra utiliser des techniques d'hydraulique douce, de manière à maîtriser au mieux le ruissellement urbain à sa source et favoriser l'infiltration de ces eaux à la parcelle, afin de réduire les rejets vers les réseaux publics.

17.3 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

17.4 La gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales approuvé par la délibération du 22/03/2017 et modifié en date du 09/10/2018. Le présent schéma est annexé au règlement.

### **UA 18 – Electricité – Téléphone – Numérique**

18.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

## Dispositions applicables à la zone UP

Cette zone correspond au secteur de Saint-Martin Plage.

### I. SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### **UP 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites**

- 1.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », excepté la sous-destination « bureau »
  - « Exploitations agricoles et forestières »
  - La sous-destination « commerce de gros »
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4 Le stationnement des caravanes (à l'exception de celles situées dans un bâtiment ou sous abri) et des mobil-homes. Les garages collectifs de caravanes au sein de bâtiment non existant à la date d'approbation du PLU ou non clos sont également interdits.
- 1.5 Les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules usagés non autorisés.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> **sauf** :
  - S'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
  - S'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics, dans les conditions fixées à l'article 2.

- 1.7 Tout projet qui serait contraire à l'application du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP), annexé au présent règlement, ne pourra être autorisé.

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

##### **Sont autorisées :**

- 2.1 Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Mixité fonctionnelle et sociale**

##### **UP 3 – Mixité fonctionnelle**

- 3.1 Sans objet.

##### **UP 4 – Mixité sociale**

- 4.1 Sans objet.

## II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### Volumétrie et implantation des constructions

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

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

5.1.1 Les constructions doivent être implantées :

- ✓ Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies
- ✓ Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines.

5.1.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

##### 5.2 Par rapport aux limites séparatives

5.2.1 Les constructions doivent être implantées :

- ✓ Soit en limite séparative
- ✓ Soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

5.2.2 Il n'est pas fixé de prescription pour les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

5.3.1 Sans objet.

#### **UP 6 – Emprise au sol**

6.1 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35% de la superficie de l'unité foncière à laquelle elles se rattachent.

6.2 Il n'est pas fixé de prescription pour les parcelles bâties existantes à la date d'approbation du PLU de moins de 150m<sup>2</sup>.

### **UP 7 – Hauteur des constructions**

- 7.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 8m au faîtage.
- 7.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UP 8 – Aspects extérieurs**

#### **Généralités**

- 8.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 8.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 8.3 Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 8.4 Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.
- 8.5 Les espaces laissés libres par le retrait des constructions par rapport à l'emprise publique doivent être parfaitement entretenus et ne peuvent être occupés, même provisoirement, par quelques installations ou dépôts.
- 8.6 Les vérandas ne sont autorisées qu'à condition de s'intégrer de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site d'implantation, que ce soit à travers leur conception, leur volumétrie ou encore les matériaux et les coloris utilisés.
- 8.7 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### **Adaptation au sol**

- 8.8 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

## 8.9 Les constructions sur terre sont interdites.

### Toitures et couvertures

- 8.10 La toiture est considérée comme la « cinquième façade » de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif. L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.
- 8.11 Les toitures-terrasses, les toitures monopentes, les toitures courbes et les toitures végétalisées sont autorisées. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.
- 8.12 En cas de toiture à pans, la pente de toiture ne peut être inférieure à 35°.
- 8.13 Les matériaux utilisés pour la couverture des toitures doivent respecter l'aspect et la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat de la construction, à savoir ceux des tuiles vieilles ou encore des ardoises naturelles.
- 8.14 L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
- 8.15 Les ouvertures en toiture, de même que les plaques translucides utilisées en matériau de couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades de la construction.
- 8.16 Les châssis de toit seront en nombre limité, tandis que leur implantation sera privilégiée côté jardin, plutôt que côté rue. Ces châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la couverture et être plus hauts que larges. Les verrières sont autorisées.
- 8.17 L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Pour cela, ils doivent, sauf contrainte technique, être implantés côté jardin plutôt que côté rue. Ils doivent être implantés en bas de toiture, dans un plan parallèle à la toiture. Les implantations avec une pente différente sont proscrites exceptées pour les toitures terrasses.
- 8.18 Les antennes et paraboles devront participer à la qualité architecturale de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Leur emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et une discrétion depuis l'espace public et ce, même si l'antenne demeure

visible pour des raisons techniques. Pour cela, seront privilégiés un placement au sol, sur console, sur le pignon de la construction, mais aussi l'emploi d'installations transparente ou de couleurs discrètes, non criardes.

### Façades et ouvertures

- 8.19 D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades d'une même construction, y compris de celles des annexes visibles depuis la rue. Les murs pignons et les soubassements peuvent malgré tout être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.
- 8.20 L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit. Toutefois, les bardages métalliques pourront être autorisés dans le cadre de projets architecturaux novateurs ou écologiquement exemplaires ainsi que pour les constructions destinées aux industries et aux activités artisanales et commerciales. Ils pourront également être autorisés pour les annexes inférieures à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et non visible depuis l'espace public.
- 8.21 Le blanc pur est proscrit pour les enduits. Les couleurs des menuiseries et des volets doivent être proches voire identiques. En cas de maçonnerie enduite, tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les enduits seront choisis dans la gamme des gris et bruns. Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine (briques, torchis, etc.).
- 8.22 Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés sur une petite surface de façade, dans la limite de 5% de la surface totale de la façade, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc.).
- 8.23 La pose de volets roulants doit être intégrée à la maçonnerie. En cas de construction déjà existante, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur de la construction. Dans le cas, de volets roulants déjà installés, ces derniers pourront être masqués par un bandeau cache-coffre.
- 8.24 L'isolation thermique par l'extérieur ne pourra être autorisée sur des façades anciennes et/ou présentant des modénatures de qualité.

### Clôtures

Pour les clôtures sur rue :

En cas de clôture :

- 8.25 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.
- 8.26 Les clôtures qui, en bordure de rue, sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment principal auquel elles se raccordent.

- 8.27 Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
- 8.28 Les clôtures peuvent être constituées :
- Soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public ;
  - Soit par un soubassement d'une hauteur de 0,50m, surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux et qui peut s'élever par endroit jusqu'à 1 mètre afin que la clôture puisse s'adapter au profil du terrain naturel ;
  - Soit par un mur :
    - o D'une hauteur maximale de 2 mètres sur la rue et composé de matériaux pleins d'une hauteur maximale de 1,50m et surmontés ou non de matériaux ajourés sur 0,50m.

Les hauteurs indiquées sont à appliquer depuis le niveau du terrain naturel avant travaux.

- 8.29 L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit. En limite de l'emprise publique, les clôtures en plaques de béton armé et les palissades en bois sont interdites.
- 8.30 L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.
- 8.31 Les portails peuvent être pleins ou ajourés et ne pas dépasser la hauteur de la clôture.

Pour les clôtures en limite séparative :

- 8.32 Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite de zone A ou N du PLU, de même qu'au niveau d'un axe de ruissellement de façon à ne pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales.
- 8.33 Les clôtures en contact avec les zones agricoles (A) et/ou naturelles (N) devront être composées d'un grillage souple, de hauteur comprise entre 1m50 et 2m, sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception de ces clôtures ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles d'un minimum de 10 x 10 cm, ou des ouvertures de la même taille tous les 10 m.
- 8.34 Les grillages doivent quoiqu'il arrive, par leurs maillages ou leurs techniques de mise en place, permettre le passage de la petite faune.
- 8.35 De façon générale, il est recommandé que la mise en place des clôtures facilite le passage de la petite faune sauvage, à travers l'absence de muret plein ou bordure en pied de clôture, mais également à travers la réhausse de la pose du grillage, entre +5 et +10cm au-dessus du niveau naturel du terrain (avant travaux), ou encore par la pose de grillage à grosse maille (environ 10cm).

- 8.36 Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées :
- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
  - soit d'un grillage de ton sombre,
  - soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté ou non d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.
  - soit par un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres et composé de matériaux pleins d'une hauteur maximale de 1,5 m et de matériaux ajourés sur 0,5 m.

## 9.1 Sans objet.

### **UP 10 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

#### Sont recommandés :

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

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

#### **UP 11 – Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés.
- 11.2 Les mares identifiées au plan de zonage ne doivent pas être bouchées.
- 11.3 Les plantations à créer repérés au document graphique devront être composés d'essences locales (liste en annexes).
- 11.4 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé.

### **UP 12 – Espaces végétalisés de pleine terre et plantations**

12.1 Les espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain.

12.2 L'aménagement des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisé.

## **Stationnement**

### **UP 13 – Stationnement des véhicules**

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

13.2 En cas de création de nouvel habitat, les normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés sont les suivantes :

- Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement. Le nombre de places exigées augmente pour les constructions d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, à raison d'une place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Logement collectif et locatif social de moins de 3 pièces : 1,5 place par logement
- Logement collectif : 2 places par logements + 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements
- Logement locatif social : 2 places par logements.

13.3 En recommandation, les places de stationnement créées pourraient être constituées d'enherbement ou végétalisées. Plus globalement, l'espace dédié à l'ensemble du stationnement des véhicules pourrait s'accompagner d'un traitement paysager de qualité, à base d'arbres, arbustes et graminées.

### III. SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

#### *Desserte par les voies publiques ou privées*

##### **UP 14 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- 14.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 14.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 14.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 14.4 L'accès principal d'une unité foncière sur la voie publique ou privée qui la dessert devra être d'une largeur minimum de 3,50m.
- 14.5 L'accès sur la voie publique devra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée devra être au minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique.
- 14.6 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.
- 14.7 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

#### *Desserte par les réseaux*

##### **UP15 – Eau**

- 15.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **UP16 – Assainissement**

- 16.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- 16.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
- 16.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

### **UP 17 – Eaux pluviales**

- 17.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).
- 17.2 Dans le cadre d'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra utiliser des techniques d'hydraulique douce, de manière à maîtriser au mieux le ruissellement urbain à sa source et favoriser l'infiltration de ces eaux à la parcelle, afin de réduire les rejets vers les réseaux publics.
- 17.3 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 17.4 La gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales approuvé par la délibération du 22/03/2017 et modifié en date du 09/10/2018. Le présent schéma est annexé au règlement.

### **UP 18 – Electricité – Téléphone – Numérique**

- 18.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.



## Disposition applicable à la zone UE

Cette zone correspond aux pôles d'équipements présents sur la commune, elle comporte un **secteur UEHII** correspondant au camping., un secteur **UEn** correspondant à des équipements de loisirs et sportifs, et un secteur **UEc**, correspondant à un secteur mixte à vocation d'équipement et de commerces.

### I. SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### **UE 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites**

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics
- 1.3 Tout projet qui serait contraire à l'application du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP), annexé au présent règlement, ne pourra être autorisé.

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

###### **Sont autorisées :**

- 2.1 Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.

- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3 **Dans le secteur UEc**, les constructions et installations de commerce et d'activités de services sont autorisées
- 2.4 **Dans le secteur UEHII** : Seules sont autorisées les constructions, installations et aménagement en lien avec le camping, sous réserve de pas créer d'emplacements supplémentaires.
- 2.5 **Dans le secteur UEn** : Seuls sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs sous réserve de pas compromettre le caractère paysager des espaces.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

#### **UE 3 – Mixité fonctionnelle**

3.1 Sans objet.

#### **UE 4 – Mixité sociale**

4.1 Sans objet.

## **II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **Volumétrie et implantation des constructions**

**UE 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autre constructions sur une même propriété**

### 5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

5.1.1 Sans objet.

### 5.2 Par rapport aux limites séparatives

5.2.1. Sans objet.

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

5.3.1. Sans objet.

## **UE 6 – Emprise au sol**

6.1 Sans objet.

## **UE 7 – Hauteur des constructions**

7.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

7.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UE 8 – Aspects extérieurs**

#### Généralités

- 8.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 8.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

8.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### Adaptation au sol

8.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

#### Clôtures

8.5 Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite de zone A ou N du PLU, de même qu'au niveau d'un axe de ruissellement de façon à ne pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m mesurés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux.

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

9.1 Sans objet.

### **UE 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

#### **Sont recommandés :**

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

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

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

- 11.1 Les plantations devront être composées d'essences locales (liste en annexes).
- 11.2 Les mares identifiées au plan de zonage ne doivent pas être bouchées.

### **UE 12 – Espaces végétalisés de pleine terre et plantations**

- 12.1 Les espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la superficie du terrain.
- 12.2 L'aménagement des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisé.

## Stationnement

### **UE 13 – Stationnement des véhicules**

- 13.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 13.2 En recommandation, au moins 30% des places de stationnement créées pourraient être constituées d'enherbement ou végétalisées. Plus globalement, l'espace dédié à l'ensemble du stationnement des véhicules pourrait s'accompagner d'un traitement paysager de qualité, à base d'arbres, arbustes et graminées.

### III. SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

#### *Desserte par les voies publiques ou privées*

##### **UE 14 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- 14.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 14.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 14.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 14.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 14.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

#### *Desserte par les réseaux*

##### **UE 15 – Eau**

- 15.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **UE 16 – Assainissement**

- 16.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- 16.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

16.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

#### ***UE 17 – Eaux pluviales***

17.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).

17.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

17.3 La gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviale approuvé par la délibération du 22/03/2017 et modifié en date du 09/10/2018. Le présent schéma est annexé au règlement.

#### ***UE 18 – Electricité – Téléphone – Numérique***

18.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.



## Dispositions applicables à la zone UY

Cette zone correspond aux secteurs urbanisés à vocation économique.

### I. SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### **UY 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites**

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UY 2.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.3 Le stationnement des caravanes (à l'exception de celles situées dans un bâtiment ou sous abri) et des mobil-homes. Les garages collectifs de caravanes au sein de bâtiment non existant à la date d'approbation du PLU ou non clos sont également interdits.
- 1.4 Les dépôts de véhicules usagés non autorisés.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - À la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - À la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.8 Tout projet qui serait contraire à l'application du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP), annexé au présent règlement, ne pourra être autorisé.

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

### Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions à destination de commerce et activité de services (hors sous destination commerce de détail) ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Mixité fonctionnelle et sociale**

### UE 3 – Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet.

### UY 4 – Mixité sociale

- 4.1 Sans objet.

## **II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **Volumétrie et implantation des constructions**

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

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

- 5.1.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

5.1.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

#### 5.2 Par rapport aux limites séparatives

5.2.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

5.2.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

5.3.1. Sans objet.

### **UY 6 – Emprise au sol**

6.1 Sans objet.

### **UY 7 – Hauteur des constructions**

7.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

7.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UY 8 – Aspects extérieurs**

#### Généralités

8.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

- 8.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 8.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### Adaptation au sol

- 8.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

#### Clôtures

- 8.5 La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 m.
- 8.6 De façon générale, il est recommandé que la mise en place des clôtures facilite le passage de la petite faune sauvage, à travers l'absence de muret plein ou bordure en pied de clôture, mais également à travers la réhausse de la pose du grillage, entre +5 et +10cm au-dessus du niveau naturel du terrain (avant travaux), ou encore par la pose de grillage à grosse maille (environ 10cm).

#### **UY 9 – Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

- 9.1 Sans objet.

#### **UY 10 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

##### **Sont recommandés :**

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;

- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

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

#### **UY 11 – Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

- 11.1 Les plantations devront être composées d'essences locales (liste en annexes).
- 11.2 Les mares identifiées au plan de zonage ne doivent pas être bouchées.

#### **UY 12 – Espaces végétalisés de pleine terre et plantations**

- 12.1 Les espaces végétalisés de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie du terrain.
- 12.2 L'aménagement des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisé.

### **Stationnement**

#### **UY 13 – Stationnement des véhicules**

- 13.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 13.2 En recommandation, au moins 30% des places de stationnement créées pourraient être constituées d'enherbement ou végétalisées. Plus globalement, l'espace dédié à l'ensemble du stationnement des véhicules pourrait s'accompagner d'un traitement paysager de qualité, à base d'arbres, arbustes et graminées.

### III. SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

#### *Desserte par les voies publiques ou privées*

##### **UY 14 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- 14.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 14.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 14.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 14.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 14.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

#### *Desserte par les réseaux*

##### **UY 15 – Eau**

- 15.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **UY 16 – Assainissement**

- 16.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- 16.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

16.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

#### ***UY 17 – Eaux pluviales***

17.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).

17.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

17.3 La gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviale approuvé par la délibération du 22/03/2017 et modifié en date du 09/10/2018. Le présent schéma est annexé au règlement.

#### ***UY 18 – Electricité – Téléphone – Numérique***

18.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.



## Dispositions applicables à la zone UN

Cette zone correspond à l'emprise du CNPE de Penly.

### I. SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### **UN 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites**

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UN 2.

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

**Sont autorisées :**

- 2.1 Toute construction et toute opération en lien avec l'activité du CNPE.  
2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### *Mixité fonctionnelle et sociale*

##### **UN 3 – Mixité fonctionnelle**

- 3.1 Sans objet.

##### **UN 4 – Mixité sociale**

- 4.1 Sans objet.

## II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### *Volumétrie et implantation des constructions*

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

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

5.1.1. Sans objet.

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

5.2.1. Sans objet.

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

5.3.1. Sans objet.

#### **UN 6 – Emprise au sol**

6.1 Sans objet.

#### **UN 7 – Hauteur des constructions**

7.1 Sans objet.

### *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### **UN 8 – Aspects extérieurs**

8.1 Sans objet.

### **UN 9 – Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

9.1 Sans objet.

### **UN 10 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

10.1 Sans objet.

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

### **UN 11 – Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

11.1 Les mares identifiées au plan de zonage ne doivent pas être bouchées.

### **UN 12 – Espaces végétalisés de pleine terre et plantations**

12.1 Sans objet.

## **Stationnement**

### **UN 13 – Stationnement des véhicules**

13.1 Sans objet.

### III. SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

#### *Desserte par les voies publiques ou privées*

##### **UN 14 – Desserte par les voies publiques ou privées**

14.1 Sans objet.

#### *Desserte par les réseaux*

##### **UN15 – Eau**

15.1 Sans objet.

##### **UN 16 – Assainissement**

16.1 Sans objet.

##### **UN 17 – Eaux pluviales**

17.1 Sans objet.

##### **UN 18 – Electricité – Téléphone – Numérique**

18.1 Les ouvrages électriques à haute tension sont des constructions autorisées et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnement et/ou techniques.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le règlement de chaque zone AU dépend en parallèle des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'y appliquent, que ces zones soient à vocation principale d'habitat ou d'activités économiques.

Le pétitionnaire est ainsi invité à se reporter au document 5. *Orientations d'Aménagement et de Programmation* pour prendre connaissance des dispositions applicables sur la zone AU qui le concerne.

### Dispositions applicables à la zone AUh

Cette zone dispose de réseau en capacité à proximité. La Zone AUh est une zone à urbaniser, actuellement non urbanisée. Les voies publiques et les réseaux, existants à proximité, ont une capacité suffisante pour desservir des constructions sur l'ensemble de cette zone elle comporte une orientation d'aménagement et de programmation. Cette zone est à destination résidentielle.

#### I. SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

###### **AUh1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites**

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - À la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - À la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 1.3 Tout projet qui serait contraire à l'application du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP), annexé au présent règlement, ne pourra être autorisé.

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

##### **Sont autorisés :**

- 2.1. Dans la zone, les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble, selon les principes définis dans les orientations d'aménagement et sous réserve que les équipements nécessaires et consécutifs à l'opération soient pris en charge par l'aménageur.
- 2.2. Les opérations de constructions de logements.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **Peuvent être autorisées :**

- 2.4. Les commerces et activités de services ainsi que les bureaux compatibles avec la proximité des zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.

#### **Mixité fonctionnelle et sociale**

##### **AUh 3 – Mixité fonctionnelle**

- 3.1 Voir OAP du secteur de la rue des Ormes.

##### **AUh 4 – Mixité sociale**

- 4.1 Voir OAP du secteur de la rue des Ormes.

## II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### *Volumétrie et implantation des constructions*

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

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

5.1.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

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

5.2.1 Les constructions doivent être implantées :

- ✓ Soit en limite séparative
- ✓ Soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

5.2.2 Il n'est pas fixé de prescription pour les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

5.3.1. Sans objet.

#### **AUh 6 – Emprise au sol**

6.1 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière à laquelle elles se rattachent.

#### **AUh 7 – Hauteur des constructions**

7.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit plus comble aménageable sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage.

7.2 La hauteur des constructions à usage de commerce, d'artisanat ou d'équipements publics est limitée à 10 m au faîtage, hors éléments techniques (cheminées, anneaux solaires, garde-corps...)

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **AUh 8 – Aspects extérieurs**

#### Généralités

- 8.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 8.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 8.3 Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 8.4 Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu.
- 8.5 Les espaces laissés libres par le retrait des constructions par rapport à l'emprise publique doivent être parfaitement entretenus et ne peuvent être occupés, même provisoirement, par quelques installations ou dépôts.
- 8.6 Les vérandas ne sont autorisées qu'à condition de s'intégrer de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site d'implantation, que ce soit à travers leur conception, leur volumétrie ou encore les matériaux et les coloris utilisés.
- 8.7 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### Adaptation au sol

- 8.8 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 8.9 Les constructions sur terre sont interdites.

#### Toitures et couvertures

- 8.10 La toiture est considérée comme la « cinquième façade » de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production

d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, chiens-assis, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif. L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

- 8.11 Les toitures-terrasses, les toitures monopentes, les toitures courbes et les toitures végétalisées sont autorisées. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.
- 8.12 En cas de toiture à pans, la pente de toiture ne peut être inférieure à 35°.
- 8.13 Les matériaux utilisés pour la couverture des toitures doivent respecter l'aspect et la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat de la construction, à savoir ceux des tuiles vieilles ou encore des ardoises naturelles.
- 8.14 L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
- 8.15 Les ouvertures en toiture, de même que les plaques translucides utilisées en matériau de couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades de la construction.
- 8.16 Les châssis de toit seront en nombre limité, tandis que leur implantation sera privilégiée côté jardin, plutôt que côté rue. Ces châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la couverture et être plus hauts que larges. Les verrières sont autorisées.
- 8.17 L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Pour cela, ils doivent, sauf contrainte technique, être implantés côté jardin plutôt que côté rue. Ils doivent être implantés en bas de toiture dans un plan parallèle à la toiture. Les implantations avec une pente différente sont proscrites exceptées pour les toitures terrasses.
- 8.18 Les antennes et paraboles devront participer à la qualité architecturale de la construction principale à laquelle elles se rattachent. Leur emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et une discrétion depuis l'espace public et ce, même si l'antenne demeure visible pour des raisons techniques. Pour cela, seront privilégiés un placement au sol, sur console, sur le pignon de la construction, mais aussi l'emploi d'installations transparente ou de couleurs discrètes, non criardes.

#### Façades et ouvertures

- 8.19 D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les

façades d'une même construction, y compris de celles des annexes visibles depuis la rue. Les murs pignons et les soubassements peuvent malgré tout être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

- 8.20 L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit. Toutefois, les bardages métalliques pourront être autorisés dans le cadre de projets architecturaux novateurs ou écologiquement exemplaires ainsi que pour les constructions destinées aux industries et aux activités artisanales et commerciales. Les bardages métalliques pourront également être autorisés pour les annexes inférieures à 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et non visible depuis l'espace public.
- 8.21 Le blanc pur est proscrit pour les enduits. Les couleurs des menuiseries et des volets doivent être proches voire identiques. En cas de maçonnerie enduite, tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les enduits seront choisis dans la gamme des gris et bruns. Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine (briques, torchis, etc.).
- 8.22 Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés sur une petite surface de façade, dans la limite de 5% de la surface totale de la façade, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc.).
- 8.23 La pose de volets roulants doit être intégrée à la maçonnerie. En cas de construction déjà existante, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur de la construction. Dans le cas, de volets roulants déjà installés, ces derniers pourront être masqués par un bandeau cache-coffre.
- 8.24 L'isolation thermique par l'extérieur ne pourra être autorisée sur des façades anciennes et/ou présentant des modénatures de qualité.

### Clôtures

En cas de clôture :

Pour les clôtures sur rue :

- 8.25 Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.
- 8.26 Les clôtures qui, en bordure de rue, sont réalisées pour assurer la continuité du bâti, doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment principal auquel elles se raccordent.
- 8.27 Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
- 8.28 Les clôtures peuvent être constituées :
- Soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public ;

- Soit par un soubassement d'une hauteur de 0,50m, surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux et qui peut s'élever par endroit jusqu'à 1 mètre afin que la clôture puisse s'adapter au profil du terrain naturel ;
- Soit par un mur :
  - o D'une hauteur maximale de 2 mètres sur la rue et composé de matériaux pleins d'une hauteur maximale de 1,50m et surmonté ou non de matériaux ajourés sur 0,50m.

Les hauteurs indiquées sont à appliquer depuis le niveau du terrain naturel avant travaux.

- 8.29 L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit. En limite de l'emprise publique, les clôtures en plaques de béton armé et les palissades en bois sont interdites.
- 8.30 L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.
- 8.31 Les portails peuvent être pleins ou ajourés et ne pas dépasser la hauteur de la clôture.

Pour les clôtures en limite séparative :

- 8.32 Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite de zone A ou N du PLU, de même qu'au niveau d'un axe de ruissellement de façon à ne pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales.
- 8.33 Les clôtures en contact avec les zones agricoles (A) et/ou naturelles (N) devront être composées d'un grillage souple, de hauteur comprise entre 1m50 et 2m, sur poteaux bois naturels ou métal fin de type cornière. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception de ces clôtures ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles d'un minimum de 10 x 10 cm, ou des ouvertures de la même taille tous les 10 m.
- 8.34 Les grillages doivent quoiqu'il arrive, par leurs maillages ou leurs techniques de mise en place, permettre le passage de la petite faune.
- 8.35 De façon générale, il est recommandé que la mise en place des clôtures facilite le passage de la petite faune sauvage, à travers l'absence de muret plein ou bordure en pied de clôture, mais également à travers la réhausse de la pose du grillage, entre +5 et +10cm au-dessus du niveau naturel du terrain (avant travaux), ou encore par la pose de grillage à grosse maille (environ 10cm).
- 8.36 Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées :
- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
  - soit d'un grillage de ton sombre,
  - soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté ou non d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.
  - soit par un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres et composé de matériaux pleins d'une hauteur maximale de 1,5 m et de matériaux ajourés sur 0,5 m.

### **AUh 9 – Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

9.1 Sans objet.

### **AUh 10 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

#### **Sont recommandés :**

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

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

### **AUh 11 – Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

- 11.1 Les plantations devront être composées d'essences locales (liste en annexes)
- 11.2 Les mares identifiées au plan de zonage ne doivent pas être bouchées.

### **AUh 12 – Espaces végétalisés de pleine terre et plantations**

- 12.1 Voir OAP du secteur de la rue des Ormes.

## Stationnement

### **AUh 13 – Stationnement des véhicules**

- 13.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 13.2 En cas de création de nouvel habitat, les normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés sont les suivantes :
- Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement. Le nombre de places exigées augmente pour les constructions d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, à raison d'une place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Logement collectif et locatif social de moins de 3 pièces : 1,5 place par logement
  - Logement collectif : 2 places par logements + 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements
  - Logement locatif social : 2 places par logements.
- 13.3 En recommandation, les places de stationnement créées pourraient être constituées d'enherbement ou végétalisées. Plus globalement, l'espace dédié à l'ensemble du stationnement des véhicules pourrait s'accompagner d'un traitement paysager de qualité, à base d'arbres, arbustes et graminées.

## III. SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

### ***Desserte par les voies publiques ou privées***

#### **AUh 14 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- 14.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 14.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 14.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 14.4 L'accès principal d'une unité foncière sur la voie publique ou privée qui la dessert devra être d'une largeur minimum de 3,50m.

- 14.5 L'accès sur la voie publique pourra être aménagé en entrée charretière. Dans ce cas, la profondeur de l'entrée devra être au minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique.
- 14.6 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.
- 14.7 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

## **Desserte par les réseaux**

### **AUh 15 – Eau**

- 15.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **AUh 16 – Assainissement**

- 16.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- 16.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
- 16.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

### **AUh 17 – Eaux pluviales**

- 17.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).
- 17.2 Dans le cadre d'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra utiliser des techniques d'hydraulique douce, de manière à maîtriser au mieux le ruissellement urbain à sa source et favoriser l'infiltration de ces eaux à la parcelle, afin de réduire les rejets vers les réseaux publics.

- 17.3 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 17.4 La gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales approuvé par la délibération du 22/03/2017 et modifié en date du 09/10/2018. Le présent schéma est annexé au règlement.

#### ***AUh 18 – Electricité – Téléphone – Numérique***

- 18.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.



## Dispositions applicables à la zone AUel

Cette zone a pour objet l'implantation d'équipements concernant la production et la gestion d'énergie renouvelables, ainsi que l'évolution du CNPE.

### I. SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### **AUel 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites**

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - À la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - À la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **Sont autorisés :**

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Et ayant pour sous-destination les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- 2.2. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 2.3. Les constructions à destination d'industrie.
- 2.4. Les dépôts et aires de stationnements.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### **AUel 3 – Mixité fonctionnelle**

3.1 Sans objet.

### **AUel 4 – Mixité sociale**

4.1 Sans objet.

## II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### **Volumétrie et implantation des constructions**

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

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

5.1.1 Sans objet.

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

5.2.1. Sans objet.

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

5.3.1. Sans objet.

### **AUel 6 – Emprise au sol**

6.1 Sans objet.

### **AUel 7 – Hauteur des constructions**

7.1 Sans objet.

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **AUel 8 – Aspects extérieurs**

#### **Généralités**

- 8.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 8.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 8.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### **Adaptation au sol**

- 8.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

### **AUel 9 – Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

9.1 Sans objet.

### **AUel 10 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

10.1 Sans objet.

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

### **AUel 11 – Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

11.1 Les plantations devront être composées d'essences locales (liste en annexes).

11.2 Les mares identifiées au plan de zonage ne doivent pas être bouchées.

### **AUel 12 – Espaces végétalisés de pleine terre et plantations**

12.1 Sans objet.

## **Stationnement**

### **AUel 13 – Stationnement des véhicules**

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

13.2 En recommandation, au moins 30% des places de stationnement créées pourraient être constituées d'enherbement ou végétalisées. Plus globalement, l'espace dédié à l'ensemble du stationnement des véhicules pourrait s'accompagner d'un traitement paysager de qualité, à base d'arbres, arbustes et graminées.

### III. SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

#### *Desserte par les voies publiques ou privées*

##### **AUel 14 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- 14.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 14.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 14.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 14.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 14.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

#### *Desserte par les réseaux*

##### **AUel 15 – Eau**

- 15.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **AUel 16 – Assainissement**

- 16.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- 16.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
- 16.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

### **AUel 17 – Eaux pluviales**

- 17.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).
- 17.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 17.3 La gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviale approuvé par la délibération du 22/03/2017 et modifié en date du 09/10/2018. Le présent schéma est annexé au règlement.

### **AUel 18 – Electricité – Téléphone – Numérique**

- 18.1 Les ouvrages électriques à haute tension sont des constructions autorisées et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnement et/ou techniques.
- 18.2 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

## Dispositions applicables à la zone AUec

Cette zone dispose de réseaux en capacité suffisante à proximité. La Zone AUec est une zone à urbaniser, actuellement non équipée ou insuffisamment équipée. Les voies publiques et les réseaux, existants à proximité, ont une capacité suffisante pour desservir des constructions sur l'ensemble de cette zone elle comporte une orientation d'aménagement et de programmation. Cette zone est à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### I. SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### **AUec 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites**

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - À la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - À la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 1.3 Tout projet qui serait contraire à l'application du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP), annexé au présent règlement, ne pourra être autorisé.

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

##### **Sont autorisés :**

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires à l'hébergement hôtelier et touristique.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### **AUec 3 – Mixité fonctionnelle**

3.1 Sans objet.

### **AUec 4 – Mixité sociale**

4.1 Sans objet.

## II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### ***Volumétrie et implantation des constructions***

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

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

5.1.1 En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 925.

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

5.2.1. Sans objet.

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

5.3.1. Sans objet.

### **AUec 6 – Emprise au sol**

6.1 Sans objet.

### **AUec 7 – Hauteur des constructions**

7.1 Sans objet.

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **AUec 8 – Aspects extérieurs**

#### **Généralités**

- 8.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 8.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 8.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### **Adaptation au sol**

- 8.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

#### **Clôtures**

- 8.5 Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite de zone A ou N du PLU, de même qu'au niveau d'un axe de ruissellement de façon à ne pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales.

### **AUec 9 – Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

9.1 Sans objet.

### **AUec 10 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

10.1 Sans objet.

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

### **AUec 11 – Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

11.1 Les plantations devront être composées d'essences locales (liste en annexes).

11.2 Les mares identifiées au plan de zonage ne doivent pas être bouchées.

### **AUec 12 – Espaces végétalisés de pleine terre et plantations**

12.1 Sans objet.

## **Stationnement**

### **AUec 13 – Stationnement des véhicules**

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

### III. SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

#### *Desserte par les voies publiques ou privées*

##### **AUec 14 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- 14.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 14.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 14.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 14.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 14.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

#### *Desserte par les réseaux*

##### **AUec 15 – Eau**

- 15.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **AUec 16 – Assainissement**

- 16.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- 16.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
- 16.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

### **AUec 17 – Eaux pluviales**

- 17.1 Dans le cadre d'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra utiliser des techniques d'hydraulique douce, de manière à maîtriser au mieux le ruissellement urbain à sa source.
- 17.2 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).
- 17.3 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **AUec 18 – Electricité – Téléphone – Numérique**

- 18.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

## Dispositions applicables à la zone AUn

Cette zone a pour objet l'implantation d'équipements concernant la production et la gestion d'énergie renouvelables, ainsi que l'évolution du CNPE.

### I. SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### **AUn 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites**

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUn2.

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

###### **Sont autorisées :**

- 2.1 Toute construction et toute opération en lien avec l'activité du CNPE.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### *Mixité fonctionnelle et sociale*

##### **AUn 3 – Mixité fonctionnelle**

- 3.1 Sans objet.

#### **AUn 4 – Mixité sociale**

4.1 Sans objet.

## **II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### ***Volumétrie et implantation des constructions***

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

5.1 *Par rapport aux voies et emprises publiques*

5.1.1. Sans objet.

5.2 *Par rapport aux limites séparatives*

5.2.1. Sans objet.

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

5.3.1. Sans objet.

#### **AUn 6 – Emprise au sol**

6.1 Sans objet.

#### **AUn 7 – Hauteur des constructions**

7.1 Sans objet.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **AUn 8 – Aspects extérieurs**

8.1 Sans objet.

### **AUn 9 – Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

9.1 Sans objet.

### **AUn 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

10.1 Sans objet.

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

### **AUn 11 – Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

11.1 Sans objet.

### **AUn 12 – Espaces végétalisés de pleine terre et plantations**

12.1 Sans objet.

## Stationnement

### **AUn 13 – Stationnement des véhicules**

- 13.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 13.2 En recommandation, au moins 30% des places de stationnement créées pourraient être constituées d'enherbement ou végétalisées. Plus globalement, l'espace dédié à l'ensemble du stationnement des véhicules pourrait s'accompagner d'un traitement paysager de qualité, à base d'arbres, arbustes et graminées.

## III. SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

### *Desserte par les voies publiques ou privées*

#### **AUn 14 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- 14.1 Sans objet.

### *Desserte par les réseaux*

#### **AUn 15 – Eau**

- 15.1 Sans objet.

#### **AUn 16 – Assainissement**

- 16.1 Sans objet.

### **AUn 17 – Eaux pluviales**

17.1 Sans objet.

### **AUn 18 – Electricité – Téléphone – Numérique**

18.1 Les ouvrages électriques à haute tension sont des constructions autorisées et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnement et/ou techniques.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### Dispositions applicables à la zone A

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées. Elle comprend un secteur **Ap** présentant les caractéristiques d'une coupure d'urbanisation à préserver de toute nouvelle construction.

#### I. SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

###### ***A 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites***

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - À la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - À l'activité agricole.
- 1.3 Tout projet qui serait contraire à l'application du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP), annexé au présent règlement, ne pourra être autorisé.
- 1.4 Dans le secteur Ap couvrant les coupures d'urbanisation identifiées au plan de zonage : l'ensemble des constructions et installations agricoles sont interdites, à l'exception des constructions légères non constitutives de surface de plancher et dont la hauteur sous plafond est inférieure ou égale à 1,80 mètres.

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

### **A condition que leur localisation ou leur situation :**

- ✓ Ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants. Conformément aux articles L.121-1 et suivants du code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme sont soumises à la Loi Littoral.
- ✓ Ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

### **Sont autorisées :**

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.  
Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.3 Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation, à condition que la surface d'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 35% (ou 40m<sup>2</sup> maximum dans tous les cas) de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.4 Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation, à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 30 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.5 La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

## **Mixité fonctionnelle et sociale**

### **A 3 – Mixité fonctionnelle**

- 3.1 Sans objet.

### **A 4 – Mixité sociale**

- 4.1 Sans objet.

## II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### *Volumétrie et implantation des constructions*

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

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

5.1.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

5.1.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

5.2.1. Les constructions doivent observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

5.2.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

5.3.1. Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent s'implanter dans un périmètre de 20 mètres depuis la construction principale.

#### **A 6 – Emprise au sol**

##### *Dans l'ensemble de la zone :*

6.1 L'emprise au sol maximale des extensions des constructions à usage d'habitation est limitée à 35% de la construction existante.

6.2 L'emprise au sol maximale des annexes des constructions à usage d'habitation est limitée à 40m².

6.3 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les constructions à usage agricoles.

*Dans les espaces proches du rivage identifiés au plan de zonage :*

6.4 Seule l'extension limitée de l'urbanisation est autorisée.

#### **A 7 – Hauteur des constructions**

7.1 Les constructions ne doivent pas excéder les hauteurs suivantes :

	<b>A</b>
<b>Pour les annexes aux constructions à usage d'habitation – Hauteur à l'égout du toit</b>	3,5 m
<b>Pour les extensions des constructions à usage d'habitation</b>	Hauteur de la construction existante
<b>Pour les constructions agricoles – Hauteur au faîtage (hors éléments techniques)</b>	12m

7.2 La hauteur maximale est portée à 25m pour les silos agricoles.

7.3 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation et aux activités annexes à l'activité agricole ne doit pas excéder un étage droit plus comble aménageable sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage.

7.4 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante. Dans ce cas de figure, les réhausses de toiture sont également autorisées pour les toitures couvrant une construction dont l'emprise au sol ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>.

7.5 En zone Ap, les seules constructions autorisées ne peuvent être d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **A 8 – Aspects extérieurs**

#### Généralités

- 8.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 8.2 Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance. Les bâtiments d'exploitation devront, dans la mesure du possible, être masqués par un écran végétal constitués d'essences locales variées. L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel à des procédés destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
- 8.3 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 8.4 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### Adaptation au sol

- 8.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

#### Clôtures

- 8.6 Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite d'une parcelle exploitée par l'activité agricole ou classée en zone N du PLU.
- 8.7 Les clôtures devront être constituées de dispositifs simples à claire voie ou de grillage doublée d'une haie vive. Les haies seront composées de végétaux d'essences variées à implanter le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysagé sans cloisonnement marqué.



- 8.8 Dans l'ensemble de la zone agricole, y compris autour des bâtiments d'habitation ou des bâtiments agricoles, les clôtures maçonnées sont interdites, à l'exception de celles s'inscrivant dans un cadre patrimonial d'intérêt.
- 8.9 La hauteur des clôtures se mesure à partir du terrain naturel et ne peut excéder 2 m.

**A 9 – Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

9.1 Sans objet.

**A 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

10.1 Sans objet.

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

**A 11 – Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques**

- 11.1 Les plantations devront être composées d'essences locales (liste en annexes).
- 11.2 Les mares identifiées au plan de zonage ne doivent pas être bouchées.

**A 12 – Espaces végétalisés de pleine terre et plantations**

12.1 Sans objet.

## Stationnement

### **A 13 – Stationnement des véhicules**

- 13.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 13.2 Il devra être prévu au moins deux places de stationnement par logement créé.

## III. SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

### *Desserte par les voies publiques ou privées*

#### **A 14 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- 14.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 14.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 14.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 14.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 14.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

## Desserte par les réseaux

### **A15 – Eau**

15.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **A 16 – Assainissement**

16.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

16.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

16.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

### **A 17 – Eaux pluviales**

17.1 Dans le cadre d'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra utiliser des techniques d'hydraulique douce, de manière à maîtriser au mieux le ruissellement urbain à sa source.

17.2 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).

17.3 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **A 18 – Electricité – Téléphone – Numérique**

18.1 Les ouvrages électriques à haute tension sont des constructions autorisées et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnement et/ou techniques.

18.2 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### Dispositions applicables à la zone N

La Zone N correspond au secteur de protection des sites et paysages, que ce soit sous forme d'espaces naturels ou de forêts. C'est une zone à protéger en raison de la qualité de son site, des paysages et de son impact majeur.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur Nm** : il correspond à la zone des 12 miles nautique de la commune,
- **Le secteur Nerl** : il correspond au secteur des espaces remarquables du littoral,
- **Le secteur Nj** : il correspond à des jardins familiaux.

#### I. SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

###### **N 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites**

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celle visées à l'article N 2.
- 1.2 Les décharges, dépôts de toute nature et de véhicules hors d'usage non autorisés.
- 1.3 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont rendus nécessaires :
  - ✓ À la réalisation d'aménagements hydrauliques
  - ✓ À la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.

- 1.4 Tout projet qui serait contraire à l'application du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP), annexé au présent règlement, ne pourra être autorisé.

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

- 2.1 A condition que leur localisation ou leur situation ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, ni ne puisse être considérée comme créant une extension de l'urbanisation :
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinées à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 **En secteur Nj**, en plus des occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone N, sont admises sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone les occupations et utilisations du sol ci-après :
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient reconnus nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- 2.3 **Dans le secteur Nm** (12 miles marins), seuls sont autorisés :
- Les installations et travaux permettant d'assurer la sécurité sur le littoral,
  - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur le domaine public maritime.
- 2.4 **Dans le secteur Nerl**, seuls sont autorisés les aménagements légers définis par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

#### **N 3 – Mixité fonctionnelle**

- 3.1 Sans objet.

#### **N 4 – Mixité sociale**

4.1 Sans objet.

## **II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### ***Volumétrie et implantation des constructions***

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

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

- 5.1.1. Les constructions doivent être implantées en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 5m.
- 5.1.2. Il n'est pas fixé de prescriptions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 5.2.1. Les constructions doivent être implantées en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m.
- 5.2.2. Il n'est pas fixé de prescriptions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 5.3.1. Sans objet.

#### **N 6 – Emprise au sol**

- 6.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 15% de la superficie de l'unité foncière à laquelle elles se rattachent.
- 6.2 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Nj :

6.3 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 5% de la superficie du terrain.

**N 7 – Hauteur des constructions**

7.1 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante. Dans ce cas de figure, les réhausses de toiture sont également autorisées pour les toitures couvrant une construction dont l'emprise au sol ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>.

7.2 En zone Nj, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 5m au faîtage.

**Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**N 8 – Aspects extérieurs**

Clôtures

8.1 Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite d'une parcelle exploitée par l'activité agricole ou classée en zone A du PLU.

8.2 Les clôtures devront être constituées de dispositifs simples à claire voie ou de grillage doublée d'une haie vive. Les haies seront composées de végétaux d'essences variées à planter le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysagé sans cloisonnement marqué.

8.3 Dans l'ensemble de la zone naturelle, y compris autour des bâtiments d'habitation ou des bâtiments agricoles ou forestiers, les clôtures maçonnées sont interdites, à l'exception de celles s'inscrivant dans un cadre patrimonial d'intérêt.

8.4 La hauteur des clôtures se mesure à partir du terrain naturel et ne peut excéder 2 m.

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

9.1 Sans objet.

### **N 10 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

10.1 Sans objet.

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

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

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

11.2 Les mares identifiées au plan de zonage ne doivent pas être bouchées.

### **N 12 – Espaces végétalisés de pleine terre et plantations**

12.1 Sans objet.

## **Stationnement**

### **N 13 – Stationnement des véhicules**

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

### III. SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

#### *Desserte par les voies publiques ou privées*

##### **N 14 – Desserte par les voies publiques ou privées**

14.1 Sans objet.

#### *Desserte par les réseaux*

##### **N15 – Eau**

15.1 Sans objet.

##### **N 16 – Assainissement**

16.1 Sans objet.

##### **N 17 – Eaux pluviales**

17.1 Sans objet.

##### **N 18 – Electricité – Téléphone – Numérique**

18.1 Sans objet.

## ANNEXES

Sont annexés au présent règlement :

- Annexe 1 : La liste des essences locales
- Annexe 2 : Les éléments remarquables du paysage
- Annexe 3 : Schéma de Gestion des Eaux Pluviales du Petit-Caux



## Annexe 1 : Liste des essences locales

### Liste des arbres et arbustes d'essences locales établie par le C.A.U.E. de Seine-Maritime

C01	ACACIA	A07	HETRE
A20	ALISIER	A08	HETRE POURPRE
B01	AMELANCHIER	B11	HOUX
		B26	IF
C03	AULNE A FEUILLES EN COEUR	A16	MARRONNIER
C15	AULNE BLANC	A09	MERISIER
C04	AULNE GLUTINEUX	B24	NERPRUN PURGATIF
		C19	NOISETIER A FRUITS
C05	BOULEAU	C11	NOISETIER POURPRE
B04	BOURDAINE	A10	NOYER ROYAL
B05	CERISIER A GRAPPES	C16	ORME SAPPORA GOLD
B25	CERISIER DE SAINTE-LUCIE	C17	OSTRYA
C06	CHARME	C12	PEUPLIER BLANC
C07	CHATAIGNIER	A11	PEUPLIER TREMBLE
A03	CHENE PEDONCULE	B12	PRUNELLIER
A02	CHENE ROUVRE	C18	PRUNIER MYROBOLAN
A15	CORMIER	C14	SAULE BLANC
B06	CORNOUILLER MALE	C13	SAULE MARSAULT
B07	CORNOUILLER SANGUIN	A12	SORBIER DES OISELEURS
C08	COUDRIER	B27	SUREAU NOIR
C09	CYTISE		
		A14	TILLEUL
C10	ERABLE CHAMPETRE	B15	TROENE
		B18	TROENE DE CHINE
A18	ERABLE PLANE	A17	TULIPIER DE VIRGINIE
A04	ERABLE POURPRE	B16	VIORNE LANTANE
A05	ERABLE SYCOMORE	B17	VIORNE OBIER
A06	FRENE		
B09	FUSAIN D'EUROPE		



## Annexe 2 : Les éléments remarquables du paysage

Les éléments remarquables du paysage sont protégés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

### I. DISPOSITIONS GENERALES

#### Définition des éléments remarquables du paysage

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

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

Ces éléments bâtis ou naturels sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'ensembles identitaires, bâtiments remarquables, édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve.

Ces ERP sont listés dans les fiches suivantes et font l'objet d'une description et de prescriptions particulières. Les règles générales applicables sont reportées au règlement du PLU et sont rappelées ci-dessous.

## Règles générales applicables à tous les éléments identifiés

Les règles générales, applicables à tous les ERP repérés, sont les suivantes :

- La démolition ou la suppression est strictement interdite, sauf en cas de force majeure de sécurité publique,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est primordial,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à exclure les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est indispensable,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- Pour les constructions à usage d'habitations, en cas de nouvelle ouverture, celle-ci doit respecter le rythme des ouvertures existantes,
- Pour les éléments naturels identifiés : toute suppression est interdite sauf en cas de nécessité d'ordre sanitaire ou de sécurité publique, le cas échéant, les mesures de compensation devront être définies en accord avec la mairie de Petit-Caux.

## II. LES ELEMENTS PROTEGES

### Élément n°1 : L'église de Saint-Martin-en-Campagne

#### Localisation



La protection l'église Saint-Martin, ses alignements d'arbres et ses murs.  
Parcelle AH 0017.

#### Description

L'église Saint-Martin est une église constituée d'un plan allongé à deux vaisseaux. Elle a été érigée au XIII<sup>e</sup> siècle et agrandie et modifiée au cours des XV<sup>e</sup> (seconde nef) et XVIII<sup>e</sup> siècles (portail et tour-clocher). Sa tour-clocher est carrée et surmontée d'une flèche polygonale d'ardoise percée de quatre petites lucarnes à abat-son.

L'édifice est constitué de pierre et de brique. La toiture est en ardoise.

Le cimetière s'étend autour de l'église. Des alignements d'arbres sont implantés dans le cimetière et participent à la qualité paysagère de l'ensemble.

Enfin, la parcelle est entourée d'un mur en brique et silex qui fait partie intégrante de la protection paysagère de l'édifice.



#### Prescriptions

Les prescriptions associées à ces éléments du patrimoine sont les suivantes :

- Conserver le bâtiment dans le respect de ses proportions, matériaux et détails architecturaux d'origine.
- Protéger les murs et clôtures. Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect. Les nouveaux percements sont interdits.
- Maintenir les espaces ouverts dans l'axe du porche pour favoriser la perspective sur la façade,
- Préserver les éléments végétaux. En cas de nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique, les arbres seront replantés à essence identique ou présentant une même volumétrie et hauteur à taille adulte.

## Élément n°2 : Le musée d'histoire de la vie quotidienne

### Localisation



La protection concerne le musée d'histoire de la vie quotidienne.  
Parcelles AH 0018, AH 0019 et AH 0020.

### Description

Il s'agit des bâtiments composant le musée d'histoire de la vie quotidienne. Ils comprennent un bâtiment ancien en colombage et pierre de taille avec toiture en tuiles normandes et modénatures en briques. Sont également recensés : l'extension contemporaine et le nouveau bâtiment du musée qui ont pris une place importante dans le paysage du centre-bourg.



### Prescriptions

La prescription visant la protection des édifices est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures.

### Élément n°3 : Maison de maître

#### Localisation



La protection concerne une maison de maître au croisement de la rue du Château d'Eau et des Ligueurs  
Parcelle AE 0096.

#### Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures.

#### Description

Il s'agit d'une maison de maître en brique à deux étages. Elle présente une toiture en ardoise et des modénatures en pierre de taille.



## Elément n°4 : Porche de la salle René Cassin



La protection concerne le porche de la salle communale René Cassin.  
Parcelle AH 0021.

## Description

Il s'agit du porche de la salle communale René Cassin. Par ses proportions et sa situation dans l'espace public, le porche fait partie du paysage bâti du centre-bourg.  
Il est composé de bardage bois, parement brique et surmonté d'une toiture en ardoises.



## Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et ouvertures.

## Elément n°5 : Bibliothèque

### Localisation



La protection concerne la bibliothèque, son puits et les piliers du portail d'entrée.  
Parcelle AE 0008.

### Description

Il s'agit du bâtiment ancien qui a été réhabilité pour accueillir la bibliothèque. De type longère, le bâtiment est constitué d'une façade en silex avec de nombreuses modénatures en briques. Quelques éléments à pans de bois sont également présents sur la partie sud du bâtiment. Le tout est couvert par une toiture en ardoise accueillant des ouvertures.

Un puits en brique et silex est présent devant la façade du bâtiment. Il est surmonté d'une toiture en ardoise.

L'entrée véhicules depuis la rue du val aux Comtes est marquée par la présence de deux piliers en briques d'un ancien portail. Ils participent au caractère patrimonial du secteur.



### Prescriptions

La prescription visant la protection de ces éléments est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et ouvertures pour le bâtiment.

## Élément n°6 : Maison remarquable

### Localisation



La protection concerne les anciens murs de cette maison remarquable rue des Ligueurs.  
Parcelle AE 0026.

### Description

La protection concerne les façades est et ouest de la maison. Ces deux pans de la maison n'ont pas été enduits et permettent de montrer des façades en mélange de pierre de taille et silex, avec un soubassement des modénatures en brique.  
Situé en front de rue, cet édifice participe au paysage urbain du centre-bourg.



### Prescriptions

La prescription visant la protection de cet édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine des façades est et ouest.

## Élément n°7 : Ancien presbytère

### Localisation



La protection concerne l'ancien presbytère, rue de l'ancienne foire.  
Parcelle AH 00041.

### Description

La protection concerne l'ancien presbytère. Cette imposante bâtisse est constituée de briques et surmontée d'une toiture en ardoises qui accueille deux chiens assis. Un fronton central appui le caractère patrimonial du bâtiment.



### Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures.

## Élément n°8 : Maison de maître

### Localisation



La protection concerne une maison de maître rue de l'ancienne foire  
Parcelle AH 0112.

### Description

Il s'agit d'une maison de maître en brique à deux étages. Elle présente une toiture en ardoise.  
Un mur sur rue en brique et silex participe au paysage de la rue. Il est un des derniers encore en place, en face de l'enceinte de l'église.



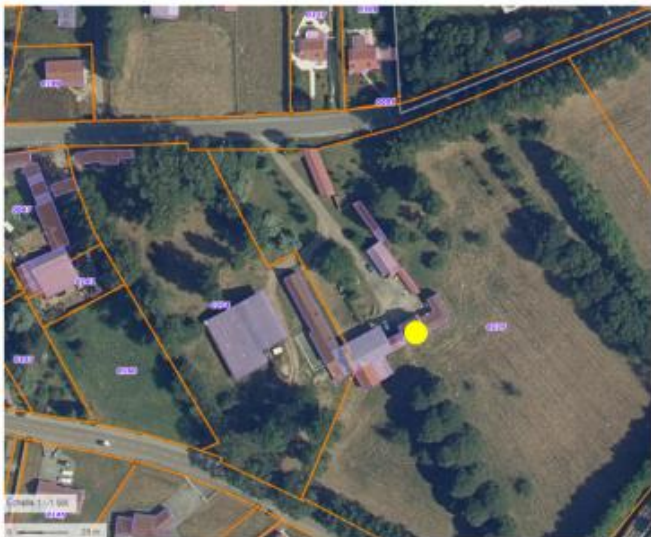
### Prescriptions

Les prescriptions associées à ces éléments du patrimoine sont les suivantes :

- Conserver le bâtiment dans le respect de leurs proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures.
- Protéger le mur sur rue. Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect. Les nouveaux percements sont interdits.

## Élément n°9 : Maison d'un corps de ferme

### Localisation



La protection concerne la maison d'un corps de ferme, rue de l'ancienne foire  
Parcelle AH 0175.

### Description

Il s'agit d'une bâtisse à deux étages. Elle présente une façade en silex avec des modénatures en briques et est surmontée d'une toiture en ardoise.



### Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures.

## Élément n°10 : Portail

### Localisation



La protection concerne le porche d'entrée d'un corps de ferme, rue de l'ancienne foire  
Parcelle AH 0188.

### Description

Il s'agit du portail monumental d'un corps de ferme. Constitué de briques, il comprend deux piliers et un porche. Il présente un état de conservation en partie dégradé.



### Prescriptions

La prescription visant la protection de cet élément est la suivante : préserver ses proportions, matériaux et détails architecturaux d'origine.  
Dans la mesure du possible, la restauration des piliers en brique est fortement souhaitée.

## Élément n°11 : Maison de maître

### Localisation



La protection concerne une maison de maître rue du château d'eau  
Parcelle AE 0039.

### Description

La protection concerne une maison de maître. Cette imposante bâtisse est constituée de briques et surmontée d'une toiture en ardoises qui accueille deux chiens assis. Un fronton central avec son œil de bœuf, appuie le caractère patrimonial du bâtiment.



### Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures.

## Élément n°12 : Bâtiment d'accueil du stand de tir à l'arc

### Localisation



La protection concerne la charretterie du stand de tir à l'arc, rue du château d'eau  
Parcelle ZE 0078.

### Description

La protection concerne le bâtiment d'accueil du stand de tir à l'arc qui présente une façade à pans de bois et soubassement en briques et une toiture respectant l'aspect de la tuile normande. Sa situation en entrée de bourg visible depuis la RD925 lui confère un rôle paysager particulier.



### Prescriptions

La prescription visant la protection de l'édifice est la suivante : préserver l'aspect extérieur : proportions, matériaux, détails architecturaux d'origine et rythme des ouvertures.

## Élément n°13 : les haies, vergers, alignements d'arbres, talus plantés et arbres remarquables

### Description

Le patrimoine naturel est un élément particulièrement important dans la constitution du paysage local qui présente un contexte agricole de grandes cultures où les vues sont lointaines.

On recense un grand nombre d'arbres remarquables, haies, alignements et autres vergers. La protection concerne ce patrimoine arboré qui se retrouve dans et en pourtour des espaces bâtis.

Parmi ces éléments on retrouve les vergers du bourg de Saint-Martin-en-Campagne, dont celui en entrée de ville au stand de tir à l'arc, les alignements le long de la RD 925 et de la rue des pêcheurs ou encore les pins du jardin des peintres.



### Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- L'abattage de ces arbres ou ensembles plantés est interdit. L'abattage pourra être autorisé en cas de nécessité liée à la sécurité des biens et personnes ou pour des raisons sanitaires. Le cas échéant, pour chaque sujet abattu, un nouveau sujet de même espèce sera replanté en lieu et place.
- Le percement des talus est strictement interdit, sauf en cas de nécessité liée à la sécurité des biens et des personnes.
- Les arbres et espaces plantés doivent être entretenus pour permettre la valorisation de ce patrimoine vivant.

## Élément n°14 : Les murs

### Description

De nombreux murs anciens sont visibles sur le territoire de la commune. Plus ou moins bien conservés, ils représentent en tout cas, le paysage normand et participent au cadre de vie du territoire. De clôture ou de soutènement, ils jouent un rôle particulier dans le paysage urbain. Ils sont composés de briques et silex.



### Prescriptions

La prescription visant la protection du mur sont les suivantes :

- Toute consolidation ou réparation devra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect.
- Les nouveaux percements sont interdits.
- Préserver l'aspect : proportions, matériaux et détails architecturaux d'origine (pilliers, niche).

## Élément n°15 : les mares et les bassins

### Description

Un autre type d'élément du patrimoine local est constitué par les mares et bassins. Ils jouent un rôle paysager, hydraulique ou encore écologique pour le territoire. Il en existe peu et leur rôle en est d'autant plus important.

Ce patrimoine privé est peu visible de l'espace public et requiert une attention particulière.

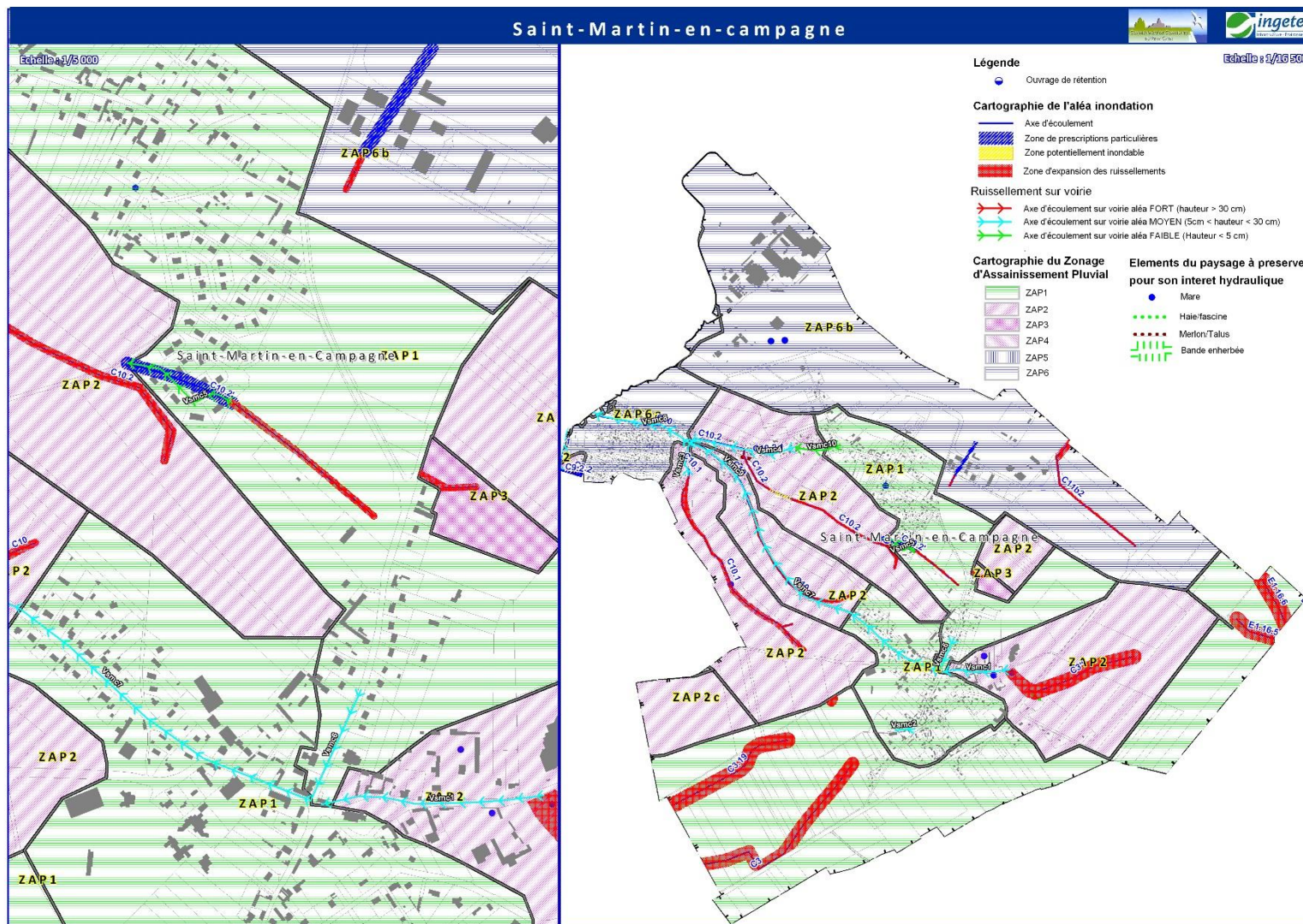
### Prescriptions

Les règles applicables à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La suppression ou la dégradation de ces éléments est strictement interdite,
- Tout comblement de mare, sources ou espace en eau est interdit,
- Toute construction est interdite autour des mares dans un périmètre de 5m mesuré depuis la limite extérieure des berges,
- Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée (prairie/herbe) devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante. Pour ces éléments, il est recommandé un entretien régulier, plutôt en fin d'été ou en automne afin de limiter le risque de pollution indirecte de la mare,
- Tous travaux entrepris à proximité d'une mare devra être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme,
- Toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes est interdite,
- Il est recommandé un entretien régulier des mares, par curage par tiers tous les dix ans afin d'éviter un comblement naturel,
- Les berges des mares devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.



## Annexe 3 : Schéma de Gestion des Eaux Pluviales du Petit-Caux



## Contexte/enjeux du territoire communal

- ✓ Commune présentant deux principaux exutoires : la majorité des apports rejoint La Manche (enjeux qualitatifs concernant le littoral) et une partie de l'impluvium rural est intercepté par la RD54 (écoulement en direction de Bracquemont).
- ✓ Inondation de propriétés ;
- ✓ Modélisation hydraulique des réseaux d'eaux pluviales distinguant les secteurs manquant de capacité résiduelle suffisante pour autoriser des rejets non régulés, des secteurs disposant de capacité résiduelle suffisante pour autoriser des rejets régulés à un seuil moins limitant (bourg nord).
- ✓ Commune ayant fait l'objet de propositions d'aménagements.

## Principales préconisations du Zonage d'Assainissement Pluvial

Zones concernant le territoire communal : ZAP1, ZAP2, ZAP2a, ZAP2b, ZAP3, ZAP6a, ZAP6b

- **ZAP1 :**
  - *Projet >3 lots : Gestion centennale des ruissellements du projet avec un rejet régulé à 2 l/s/ha. Si l'aptitude des sols le permet, intégration d'un volume décentralisé vidangeant par infiltration.*
  - *Projet <3 lots :*
    - Volume utile à stocker (protection centennale) : 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisé + 1 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de jardin collecté ;
    - Vidange préférentiellement par infiltration si l'aptitude des sols le permet, sinon mise en place d'un orifice limitant de diamètre Ø30mm.
- **ZAP2 :**
  - scénario 1 : les aménagements prévus dans le SGEF sont réalisés.
  - *Projet >3 lots : Gestion centennale des ruissellements du projet avec un rejet régulé à 5 l/s/ha. Si l'aptitude des sols le permet, intégration d'un volume décentralisé vidangeant par infiltration.*
  - *Projet <3 lots :*
    - Volume utile à stocker (protection décentennale) : 3 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisé + 0.5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de jardin collecté ;
    - Vidange préférentiellement par infiltration si l'aptitude des sols le permet, sinon mise en place d'un orifice limitant de diamètre Ø30mm.
  - scénario 2 : les aménagements prévus dans le SGEF ne sont pas encore réalisés.
  - Application des préconisations de la zone ZAP1 en géant autant que possible les eaux par infiltration.
  - Certains secteurs de cette zone ont fait l'objet d'un découpage spécifique afin de préciser les modalités d'application. Il s'agit de points particuliers listés ci-après.
- **ZAP3 :**
  - *Urbanisation possible sous réserve de réaliser l'ouvrage prévu sur la parcelle dans le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales ;*
  - *Une étude hydraulique devra être réalisée pour redimensionner l'ouvrage afin d'intégrer les apports supplémentaires liés à l'urbanisation future (dimensionnement sur la base d'une gestion centennale).*
- **ZAP6 :**
  - *Projet >3 lots : Gestion centennale des ruissellements du projet avec un rejet régulé à 10 l/s/ha.*
  - *Projet <3 lots : Gestion centennale des ruissellements du projet avec un rejet régulé à 10 l/s.*
- **Points particuliers :**
  - ZAP3 : Il s'agit de parcelles situées aux abords de secteurs sensibles aux ruissellements où un ouvrage de gestion des ruissellements a été prévu dans le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales afin de limiter les inondations. La réalisation de l'ouvrage permettra de résoudre dysfonctionnement et gérer les eaux de la parcelle concernée, notamment dans le cadre d'un projet urbain.
  - ZAP6a : Secteur où le réseau EP dispose de capacités résiduelle. Présence d'habitations en aval immédiat ;
  - ZAP6b : Secteur en amont de la centrale Nucléaire de Penly. Les ruissellements sont interceptés par des ouvrages de collecte ne générant aucun dysfonctionnement, mais en cas d'insuffisances ;

*Le détail de ces préconisations est rappelé dans le rapport de phase 3 du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales. Dans le cas où un même projet est concerné par plusieurs zones du zonage d'assainissement et que la topographie permet de regrouper les exutoires, les préconisations à respecter pour l'ensemble du projet seront celles de la zone située à son exutoire.*

## Précaution d'application

- ✓ L'infiltration est possible à condition que les résultats des tests de perméabilité donnent une valeur d'infiltration minimale de  $K = 1 \times 10^{-5}$  m/s soit 3.6 mm/h.
- ✓ La réalisation d'une régulation à 2l/s implique un orifice de petite taille. Il est nécessaire d'être vigilant quant au risque de colmatage de l'orifice.
- ✓ Chaque zone de rétention des Eaux Pluviales devra être équipée d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.
- ✓ Pour les projets dont le nombre de lot est supérieur ou égale à 3, un ouvrage anti-pollution sera utilisé (exemple : cloison syphoïde).
- ✓ Pour les projets de 1 ou 2 lots et présentant une voie d'accès commune imperméabilisée, il sera souhaitable de mettre en place des plantes héliophytes au niveau des ouvrages de collecte ou stockage.
- ✓ L'utilisation de fossé ou noue enherbée est à privilégier pour les ouvrages de collecte, pour leur rôle dans l'infiltration, le ralentissement et le piégeage des MES.

Les préconisations du zonage d'aléa inondation prévalent sur les préconisations du zonage d'assainissement pluvial.

## Synthèse du diagnostic hydraulique

Principe de gestion des eaux pluviales	Type de dysfonctionnements recensés	
	Quantitatif	Qualitatif
Réseau d'eaux pluviales Ø300 à Ø600 mm	Inondation de 2 habitations et d'une propriété	Branche ment EU sur EP

Le réseau d'eaux pluviales de la commune collecte efficacement les apports urbains et ruraux. Les visites de terrain ont permis de remarquer que ce réseau est en bon état. Toutefois un problème de branchement d'un lotissement (EU sur EP) a été constaté.

Le réseau pluvial de la commune a fait l'objet d'une modélisation hydraulique détaillée sur la base de levés topographiques (cf. rapport de Phase 2).

### Principales préconisations du Zonage Aléa Inondation

- **Prescriptions relatives aux zones d'expansion des ruissellements** (  dans la légende de la carte)

Dans les zones référencées comme zones d'expansion des ruissellements sont à **interdire** :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit ;
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque d'inondation ;
- Re-construction des bâtiments détruits par une inondation ;
- Les clôtures pélines et leur reconstruction ;
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale.

Dans les zones référencées comme zones d'expansion des ruissellements sont **autorisés** :

- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- Les aménagements nécessaires à des mises aux normes ou liées aux conditions d'habitation ou de sécurité ;
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation pour réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants ;
- Les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique ;
- Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- Les équipements d'intérêt général et mineurs d'équipements existants, sous réserve d'étude hydraulique dans l'objectif d'assurer la continuité hydraulique et de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires liées aux volumes occupés par le projet ainsi que la gestion des eaux pluviales conforme au zonage d'assainissement Eaux Pluviales.

NB : Des études hydrauliques complémentaires, basées notamment sur un relevé topographique de la zone, pourront être réalisées pour préciser l'emprise des zones inondables et les hauteurs d'eau potentielles issues d'une crue centennale.

- **Prescriptions relatives aux zones potentiellement inondables** (  dans la légende de la carte)

Dans les zones référencées comme zones potentiellement inondables sont à **interdire** :

- Toute nouvelle construction (excepté extensions mesurées  $\leq$  1) ;
- la création de sous sols ;
- la modification des constructions existantes ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- la reconstruction des bâtiments détruits par une inondation ;
- les clôtures pélines et leur reconstruction ;
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale.

Dans les zones référencées comme zones potentiellement inondables sont **autorisées** :

- les extensions mesurées en dehors de l'enveloppe considérée potentiellement inondable, ou à condition de surélever le plancher par rapport à la cote des plus hautes eaux centennales à défaut d'étude hydraulique spécifique complémentaire ;
- Le réaménagement des locaux existants en communs ;
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente le nombre de logements ;
- Les aménagements nécessaires à des mises aux normes ou liées aux conditions d'habitation ou de sécurité ;
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation pour réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants ;
- Les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique ;
- Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- Les équipements d'intérêt général et mineurs d'équipements existants, sous réserve d'étude hydraulique dans l'objectif d'assurer la continuité hydraulique et de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires liées aux volumes occupés par le projet ainsi que la gestion des eaux pluviales conforme au zonage d'assainissement Eaux Pluviales.

NB : Des études hydrauliques complémentaires, basées notamment sur un relevé topographique de la zone, pourront être réalisées pour préciser l'emprise des zones inondables et les hauteurs d'eau potentielles issues d'une crue centennale.

- **Prescriptions relatives aux zones à prescriptions particulières** (  dans la légende de la carte)

Ces secteurs nécessitent une attention particulière lors des travaux d'aménagement de l'habitation ou de son environnement.

En effet, toute modification (abaissement ou suppression de barrière de trottoir, suppression ou abaissement de l'entrée charrière, changement de pente de la chaussée, ...) est susceptible d'engendrer des inondations.

Dans les zones référencées comme zones à prescriptions particulières sont à **interdire** :

- La création de sous-sols.
- la reconstruction des bâtiments détruits par une inondation.
- NB : Toute nouvelle construction devra prévoir des mesures compensatoires (protection rapprochée ou autre...) lors des travaux d'aménagement de l'habitation et/ou de son environnement, à définir et justifier par un relevé topographique et, si nécessaire, une étude hydraulique intégrant ces nouveaux éléments topographiques.

- **Prescriptions relatives aux conditions de ruissellements sur voirie** (  dans la légende de la carte)

-Condition de ruissellement sur voirie : Aléa faible (hauteur  $\leq$  5 cm)

-Condition de ruissellement sur voirie : Aléa moyen (5 cm < hauteur  $\leq$  30 cm)

-Condition de ruissellement sur voirie : Aléa fort (hauteur > 30 cm)

Intention de création de nouveaux logements sauf si un second accès est possible à la parcelle (permettant notamment l'intervention des secours).

Intention de création de nouveaux logements sauf si un second accès est possible à la parcelle (permettant notamment l'intervention des secours).



**géostudio**  
URBANISME & CARTOGRAPHIE