

Plan Local d'Urbanisme



Commune de
TOURVILLE SUR ARQUES



REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

Présentation

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Tourville sur Arques.

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU », en zones naturelles et forestières « zones N » et en zones agricoles « zones A » :

- **Les zones urbaines « U »** : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **Les zones naturelles et forestières « N »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles L113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments du patrimoine protégés au titre de la Loi Paysage en application des articles L.151-23 (patrimoine naturel) et L151-19 (patrimoine bâti)
- Les zones humides

Nota bene : Les dispositions générales ci-dessus ainsi que les chapeaux de zone sont mentionnés à titre informatif et n'ont pas de caractère opposable.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX **ZONES URBAINES**

Zone U

ZONE U

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone urbaine caractérisant le bourg et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales qui en sont le complément naturel.

La zone est soumise aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondables de la Vallée de la Scie.

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat notamment les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier (bruit, odeur, poussières, circulation...)
- Les bâtiments agricoles
- A l'exception des emplacements prévus à cet effet, le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs de risque liés à la présomption de cavités, représentés sur le plan graphique 4.2 :

Sont interdites toutes les constructions et installations (y compris les établissements recevant du public), sauf

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes y compris leur extension mesurée (20m² d'emprise au sol) dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction notamment :
 - o La mise en conformité des activités après examen de toutes les autres possibilités
 - o L'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à une risque majeur avéré
- L'aménagement des combles est autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.

Zone U

- Les équipements publics d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'ouvrage de lutte contre les ruissellements

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

Règle générale :

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et la protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
- Les accès et voiries doivent être adaptés à la nature et l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique et privée automobile, cycliste et piétonnière. Ils doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les voies nouvelles :

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. S'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique, la largeur minimum sera de 5 mètres.
- Les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur qui desservent plus de deux terrains doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple. En outre, leur tracé doit être défini au regard :
 - o De la morphologie du terrain d'implantation de l'opération
 - o De la consommation de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier

Les entrées charretières :

- Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à une par tranche entamée de 12.5 mètres à l'alignement.
- Chaque entrée charretière est limitée à 6 mètres de large, elle ne peut être inférieure à 3 mètres et sera revêtue de préférence d'un revêtement résistant et dur et non gravillonné.
- Les entrées charretières devront présenter une profondeur minimum de 5 mètres. Le portail d'accès éventuel sera obligatoirement placé en fond de cette entrée charretière soit à 5 mètres minimum de la limite du domaine public.
- Pour les terrains non bâtis issus de division, un accès sur voie d'une largeur invariable de 3 mètres minimum est requis. Les sorties de garages en contrebas de voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 mètres de longueur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public

Zone U

- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- Eaux pluviales : L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Afin de favoriser cette infiltration des eaux de ruissellement, les terrains ne devront pas offrir une surface imperméabilisée supérieure à 40% de la surface totale du terrain. En cas d'impossibilité et lorsque que le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements devront garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans tous les cas, le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.
Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, en limite de la voie ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Les constructions peuvent être implantées en limite des autres voies (chemins et pistes cyclables)
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des habitations est limitée à 40% de l'unité foncière. Celle-ci pourra être majorée de 20m² dans le cas de l'extension d'une habitation existante n'entraînant pas la création de logement supplémentaire.

Zone U

ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 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. »

Les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

- Les travaux, installations, aménagement ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les matériaux traditionnels d'origine devront faire l'objet d'une reconstitution à l'identique / ou d'aspect identique.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation

1. Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Bâtiment principal :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.

Extensions :

- Les extensions devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant soit par le volume, les matériaux ou les teintes employés.
- Les extensions pourront admettre des toitures terrasses

2. Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront être recouverts. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Zone U

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Éléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière » et de teinte noire.

Collecte des déchets ménagers :

- Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les clôtures sur rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1.60m. Lorsque celle-ci sera composée d'un muret et d'une claire-voie, le muret respectera une hauteur de 0.60m maximum.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales. Afin de préserver la continuité arborée en limite de voie publique, la haie sera placée en limite de terrain, les clôtures grillagées doublant la haie vive côté intérieur du terrain.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.
- L'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs de type métal, verre, bois...
- Les murs, plaques de béton, panneaux de claustra bois, panneaux pleins seront interdits.

Les clôtures en limite séparative :

- Les clôtures pleines sont autorisées en limites séparatives à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.
- L'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs de type métal, verre, bois...
- Les murs, plaques de béton, panneaux de claustra bois, panneaux pleins sont autorisés sur une hauteur de 2 m maximum en limite séparative.

Les autres bâtiments :

- Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux favorisant leur intégration dans le paysage.
- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

Zone U

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques. 2 emplacements sont demandés par logement (1 place sur terrain clos et non close).
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre L.151-23 CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. En cas de suppression de haies, un linéaire de haies équivalent devra être replanté.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Pour les haies vives utilisées en clôture, la plantation d'essences banalisantes (thuya) n'est pas autorisée.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Des haies denses à feuillage persistant devront être plantées autour des parcs de stationnement de véhicule et des aires de stockage extérieures.

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE U15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies peuvent être autorisées ou imposées dans le but de réutilisation pour l'arrosage par exemple, préservant ainsi la ressource.
- Les cheminements, allées, terrasses et parkings de véhicules léger et moyen devront être traités en priorité en revêtements à biodiversité positive. Les solutions végétalisées seront privilégiées mais des solutions de revêtements écologiques en dur peuvent être considérées s'ils présentent une structure poreuse avec une perméabilité équivalente ou supérieure à $k=15\text{mm/h}$

ARTICLE U16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique)

Zone Uc

ZONE Uc

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone urbaine correspondant au centre-bourg caractérisé par un bâti ancien et des bâtiments scolaires. Elle est destinée prioritairement aux services et aux commerces de proximité.

La zone est soumise aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondables de la Vallée de la Scie.

ARTICLE Uc1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations sauf celles visées à l'article U2
- Le changement de destination des commerces et services en RDC
- Les constructions de logements en RDC sauf celles intégrant un habitat adapté (résidences pour seniors, EHPAD...)
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat notamment les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier (bruit, odeur, poussières, circulation...)
- Les bâtiments agricoles
- A l'exception des emplacements prévus à cet effet, le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs de risque liés à la présomption de cavités, représentés sur le plan graphique 4.2 :

Sont interdites toutes les constructions et installations (y compris les établissements recevant du public), sauf

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes y compris leur extension mesurée (20m² d'emprise au sol) dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction notamment :
 - o La mise en conformité des activités après examen de toutes les autres possibilités
 - o L'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à une risque majeur avéré
- L'aménagement des combles est autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire.

ARTICLE Uc2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à vocation commerciale de proximité et de services
- Les foyers résidences, résidences pour personnes âgées, EHPAD

Zone Uc

- Les constructions à vocation d'habitat sous réserve que les rez de chaussée aient une vocation commerciale de service.
- Les changements de destination des logements en commerces ou services
- Les reconstructions après sinistre
- Les équipements publics d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'ouvrage de lutte contre les ruissellements

ARTICLE Uc3 : ACCES ET VOIRIE

Règle générale :

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et la protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
- Les accès et voiries doivent être adaptés à la nature et l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique et privée automobile, cycliste et piétonnière. Ils doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les voies nouvelles :

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. S'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique, la largeur minimum sera de 5 mètres.
- Les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur qui desservent plus de deux terrains doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple. En outre, leur tracé doit être défini au regard :
 - o De la morphologie du terrain d'implantation de l'opération
 - o De la consommation de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier

Les entrées charretières :

- Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à une par tranche entamée de 12.5 mètres à l'alignement.
- Chaque entrée charretière est limitée à 6 mètres de large, elle ne peut être inférieure à 3 mètres et sera revêtue de préférence d'un revêtement résistant et dur et non gravillonné.
- Les entrées charretières devront présenter une profondeur minimum de 5 mètres. Le portail d'accès éventuel sera obligatoirement placé en fond de cette entrée charretière soit à 5 mètres minimum de la limite du domaine public.
- Pour les terrains non bâtis issus de division, un accès sur voie d'une largeur invariable de 3 mètres minimum est requis.
- Les sorties de garages en contrebas de voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 mètres de longueur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

ARTICLE Uc4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

Zone Uc

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- Eaux pluviales : L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Afin de favoriser cette infiltration des eaux de ruissellement, les terrains ne devront pas offrir une surface imperméabilisée supérieure à 60% de la surface totale du terrain. En cas d'impossibilité et lorsque que le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements devront garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans tous les cas, le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.
Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE Uc5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE Uc6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, en limite de la voie ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Les constructions peuvent être implantées en limite des autres voies (chemins et pistes cyclables)
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

Toutefois l'implantation avec un retrait différent peut être autorisée dans le cas suivants :

- Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement qu'elle soit existante ou créée dans le cadre d'un projet
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la règle générale doit être appliquée à l'une des limites
- La marge de reculement existante pourra être réduite de 0.3m pour l'amélioration des performances énergétiques

ARTICLE Uc7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général.

Zone Uc

ARTICLE Uc8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE Uc9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière

ARTICLE Uc10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère
- Le long des voies inférieures à 4 mètres de large, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres. Par ailleurs la hauteur en tout point ne peut être supérieure à la moitié de la distance séparant ce point de la limite séparative sans être inférieur à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE Uc11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 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. »

Les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

- Les travaux, installations, aménagement ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les matériaux traditionnels d'origine devront faire l'objet d'une reconstitution à l'identique / ou d'aspect identique.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation

1. Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Bâtiment principal:

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.

Extensions:

- Les extensions devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant soit par le volume, les matériaux ou les teintes employés.
- Les extensions pourront admettre des toitures terrasses

2. Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Zone Uc

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront être recouverts. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Éléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière » et de teinte noire.

Collecte des déchets ménagers :

- Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Les clôtures sur rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1.60m. Lorsque celle-ci sera composée d'un muret et d'une claire-voie, le muret respectera une hauteur de 0.60m maximum.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales. Afin de préserver la continuité arborée en limite de voie publique, la haie sera placée en limite de terrain, les clôtures grillagées doublant la haie vive côté intérieur du terrain.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.
- L'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs de type métal, verre, bois...
- Les murs, plaques de béton, panneaux de claustra bois, panneaux pleins seront interdits.

Les clôtures en limite séparative :

- Les clôtures pleines sont autorisées en limites séparatives à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

Zone Uc

- L'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs de type métal, verre, bois...
- Les murs, plaques de béton, panneaux de claustra bois, panneaux pleins sont autorisés sur une hauteur de 2 m maximum en limite séparative.

Les autres bâtiments :

- Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux favorisant leur intégration dans le paysage.
- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE Uc12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est demandé au minimum :

- Une place par 50 m² pour les commerces
- Une place par 10m² pour les salles de restaurant
- Une place par logement

ARTICLE Uc13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-23), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. En cas de suppression de haies, un linéaire de haies équivalent devra être replanté.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Pour les haies vives utilisées en clôture, la plantation d'essences banalisantes (thuya) n'est pas autorisée.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Des haies denses à feuillage persistant devront être plantées autour des parcs de stationnement de véhicule et des aires de stockage extérieures.

ARTICLE Uc14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE Uc15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies peuvent être autorisées ou imposées dans le but de réutilisation pour l'arrosage par exemple, préservant ainsi la ressource.

Zone Uc

- Les cheminements, allées, terrasses et parkings de véhicules léger et moyen devront être traités en revêtements à biodiversité positive. Les solutions végétalisées seront privilégiées mais des solutions de revêtements écologiques en dur peuvent être considérées s'ils présentent une structure poreuse avec une perméabilité équivalente ou supérieure à $k=15\text{mm/h}$

ARTICLE Uc16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique)

Zone Ue

ZONE Ue

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone d'activités pouvant accueillir des établissements artisanaux, commerciaux, de services, de petites industries ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain pouvant être admis immédiatement au regard des capacités des réseaux et équipements présents ou programmés à court terme.

ARTICLE Ue1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et installations du sol à l'exception de celles visées à l'article Ue2.
- Les constructions et opérations à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue2
- Les constructions à usage agricole
- Les parcs d'attraction, parcs résidentiels de loisirs, les aires de jeux et de sport ouverts au public
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs de risque liés à la présomption de cavités, représentés sur le plan graphique 4.2 :

Sont interdites toutes les constructions et installations (y compris les établissements recevant du public), sauf

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes y compris leur extension mesurée (20m² d'emprise au sol) dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction notamment :
 - o La mise en conformité des activités après examen de toutes les autres possibilités
 - o L'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré
- L'aménagement des combles est autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire.

ARTICLE Ue2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations à vocation économique sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux, stationnement, d'entrepôt
- Les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités
- Les installations classées pour la protection de l'environnement régulièrement autorisées
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et être intégrées au bâtiment à usage professionnel.
- Les installations et travaux divers liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les postes de distribution de carburant et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie

Zone Ue

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre les ruissellements

ARTICLE Ue3 : ACCES ET VOIRIE

Règle générale :

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et la protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
- Les accès et voiries doivent être adaptés à la nature et l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique et privée automobile, cycliste et piétonnière. Ils doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les voies nouvelles :

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. S'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique, la largeur minimum sera de 5 mètres.
- Les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur qui desservent plus de deux terrains doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment pour les véhicules lourds et les pompiers, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple. En outre, leur tracé doit être défini au regard :
 - o De la morphologie du terrain d'implantation de l'opération
 - o De la consommation de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier

Les entrées charretières :

- Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à une par tranche entamée de 12.5 mètres à l'alignement.
- Chaque entrée charretière est limitée à 6 mètres de large, elle ne peut être inférieure à 3 mètres et sera revêtue de préférence d'un revêtement résistant et dur et non gravillonné.

ARTICLE Ue4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour et de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Zone Ue

- **Eaux usées non domestiques** : Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- **Eaux pluviales** : L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Afin de favoriser cette infiltration des eaux de ruissellement, les terrains ne devront pas offrir une surface imperméabilisée supérieure à 40% de la surface totale du terrain. En cas d'impossibilité et lorsque que le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements devront garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans tous les cas, le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.
Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- **Autres réseaux** : ils doivent être réalisés en souterrain
Les émissions de fumées, poussières, gaz, odeurs et autres productions analogues susceptibles de nuire sont strictement interdites ainsi que les bruits accentués et persistants.
Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur. Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

ARTICLE Ue5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE Ue6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées à 10 mètres de la limite de la voirie publique.
- Peuvent être implantés, sur la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20m² tel que poste transformateur, local d'accueil...

ARTICLE Ue7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre (avec réalisation d'un mur de type coupe-feu)
- soit sur l'une des limites séparative (avec réalisation d'un mur de type coupe-feu) et en respectant de l'autre côté, une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite, au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres
- soit en respectant une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite, au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres.
- Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

Zone Ue

ARTICLE Ue8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE Ue9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.

ARTICLE Ue10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère

ARTICLE Ue11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 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. »
- La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâtiment principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.
- Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.
- Les façades du volume principal doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces et les matériaux sont choisis parmi ceux vieillissant bien. Elles pourront être réalisées en bardage bois.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à rester apparents, tels briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

Les clôtures sur rue :

- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales. Afin de préserver la continuité arborée en limite de voie publique, la haie sera placée en limite de terrain, les clôtures grillagées doublant la haie vive côté intérieur du terrain.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.
- L'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs de type métal, verre, bois...
- Les murs, plaques de béton, panneaux de claustra bois, panneaux pleins seront interdits.

Les clôtures en limite séparative :

- Les clôtures pleines sont autorisées en limites séparatives à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.
- L'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs de type métal, verre, bois...

Zone Ue

- Les murs, plaques de béton, panneaux de claustra bois, panneaux pleins sont autorisés sur une hauteur de 2 m maximum en limite séparative.

Éléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière » et de teinte noire.

Collecte des déchets ménagers :

- Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE Ue12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors du domaine public.
- Il sera demandé :
 - o 1 place par fraction de 20m² pour les constructions à usage de bureaux
 - o 1 place par fraction de 100m² pour les établissements artisanaux

ARTICLE Ue13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-23), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. En cas de suppression de haies, un linéaire de haies équivalent devra être replanté.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement et seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
- Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantés et traités en espaces verts
- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
- En limite de zone, les clôtures devront être doublées par des arbres ou des haies.

ARTICLE Ue14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE Ue15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies peuvent être autorisées ou imposées dans le but de réutilisation pour l'arrosage par exemple, préservant ainsi la ressource.

Zone Ue

- Les cheminements, allées, terrasses et parkings de véhicules léger et moyen devront être traités en revêtements à biodiversité positive.
- Les solutions végétalisées seront privilégiées mais des solutions de revêtements écologiques en dur peuvent être considérées s'ils présentent une structure poreuse avec une perméabilité équivalente ou supérieure à $k=15\text{mm/h}$.

ARTICLE Ue16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique)

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX **ZONES A URBANISER**

ZONE 1AU

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat notamment les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier (bruit, odeur, poussières, circulation...)
- Les bâtiments agricoles
- A l'exception des emplacements prévus à cet effet, le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

Dans les secteurs de risque liés à la présomption de cavités, représentés sur le plan graphique 4.2 :

Sont interdites toutes les constructions et installations (y compris les établissements recevant du public), sauf

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes y compris leur extension mesurée (20m² d'emprise au sol) dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction notamment :
 - o La mise en conformité des activités après examen de toutes les autres possibilités
 - o L'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré
- L'aménagement des combles est autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elle respecte le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les équipements publics d'intérêt général

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

Règle générale :

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et la protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
- Les accès et voiries doivent être adaptés à la nature et l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique et privée automobile, cycliste et piétonnière. Ils doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les voies nouvelles :

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. S'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique, la largeur minimum sera de 5 mètres.
- Les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur qui desservent plus de deux terrains doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple. En outre, leur tracé doit être défini au regard :
 - o De la morphologie du terrain d'implantation de l'opération
 - o De la consommation de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier

Les entrées charretières :

- Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à une par tranche entamée de 12.5 mètres à l'alignement.
- Chaque entrée charretière est limitée à 6 mètres de large, elle ne peut être inférieure à 3 mètres et sera revêtue de préférence d'un revêtement résistant et dur et non gravillonné.
- Les entrées charretières devront présenter une profondeur minimum de 5 mètres. Le portail d'accès éventuel sera obligatoirement placé en fond de cette entrée charretière soit à 5 mètres minimum de la limite du domaine public.
- Pour les terrains non bâtis issus de division, un accès sur voie d'une largeur invariable de 3 mètres minimum est requis. Les sorties de garages en contrebas de voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 mètres de longueur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Zone 1AU

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- **Eaux pluviales** : L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Afin de favoriser cette infiltration des eaux de ruissellement, les terrains ne devront pas offrir une surface imperméabilisée supérieure à 40% de la surface totale du terrain. En cas d'impossibilité et lorsque que le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements devront garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans tous les cas, le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

- **Autres réseaux** : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Ces dispositions pourront être réduites pour les groupes d'habitation sur les voies créées dans le cadre d'une l'opération
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables)
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise.
- Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général, ni aux constructions de moins de 10m²

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des habitations est limitée à 40%. Celle-ci pourra être majorée de 20m² dans le cas de l'extension d'une habitation existante n'entraînant pas la création de logement supplémentaire.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère

Zone 1AU

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 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. »

Les constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes. Les couleurs vives sont à proscrire.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Les autres constructions :

- S'ils ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, les pignons et façades doivent être composés de murs enduits ou bardages.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

Les clôtures sur rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1.60m. Lorsque celle-ci sera composée d'un muret et d'une claire-voie, le muret respectera une hauteur de 0.60m maximum.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales. Afin de préserver la continuité arborée en limite de voie publique, la haie sera placée en limite de terrain, les clôtures grillagées doublant la haie vive côté intérieur du terrain.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.
- L'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs de type métal, verre, bois...
- Les murs, plaques de béton, panneaux de claustra bois, panneaux pleins seront interdits.

Les clôtures en limite séparative :

- Les clôtures pleines sont autorisées en limites séparatives à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies.

Zone 1AU

- Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.
- L'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs de type métal, verre, bois...
- Les murs, plaques de béton, panneaux de claustra bois, panneaux pleins sont autorisés sur une hauteur de 2 m maximum en limite séparative.

Éléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière » et de teinte noire.
- Dans le cadre de logements collectifs, les transformateurs et coffrets techniques doivent être intégrés au bâti.

Stockage des ordures ménagères :

- Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (y compris le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture et aux aménagements paysagers de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas pour la construction d'une habitation individuelle ou lorsqu'une voirie est prévue pour le passage des camions de collecte.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Deux emplacements seront demandés par logement (1 place sur terrain clos et non clos).
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-23), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. En cas de suppression de haies, un linéaire de haies équivalent devra être replanté.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Pour les haies vives utilisées en clôture, la plantation d'essences banalisantes (thuya) n'est pas autorisée.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Des haies denses à feuillage persistant devront être plantées autour des parcs de stationnement de véhicule et des aires de stockage extérieures.

Zone 1AU

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée au regard notamment de la performance énergétique et de l'impact environnemental positif.
- Les dispositifs utilisés devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies peuvent être autorisées ou imposées dans le but de réutilisation pour l'arrosage par exemple, préservant ainsi la ressource.
- Les cheminements, allées, terrasses et parkings de véhicules léger et moyen devront être traités en revêtements à biodiversité positive. Les solutions végétalisées seront privilégiées mais des solutions de revêtements écologiques en dur peuvent être considérées s'ils présentent une structure poreuse avec une perméabilité équivalente ou supérieure à $k=15\text{mm/h}$

ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique)

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX **ZONES AGRICOLES**

ZONE A

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est soumise aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondables de la Vallée de la Scie.

Al : Secteur pouvant accueillir des activités légères de loisirs, de sport et d'hébergement de plein air

Ar : Secteur identifiant l'emprise du projet de la déviation de la RN27 et des ouvrages associés

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2 notamment :

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à un service ou d'intérêt collectif
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone
- Les parcs résidentiels de loisirs, le camping, caravanning en dehors des terrains aménagés à cet effet et le stationnement des caravanes sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- l'exploitation de carrières
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.
- Le comblement des mares

En secteur Al, sont interdites toutes les constructions et installations sauf :

- L'édification des constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs de plein air
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à l'ouverture au public de la zone (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, mobilier urbain, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique

En secteur Ar, sont interdites toutes les constructions et installations sauf :

- Les travaux, affouillements, exhaussements, surélévations et tout ouvrage nécessaires à la réalisation de l'aménagement à 2*2 voies de la RN27.

Dans les secteurs de risque liés à la présomption de cavités et sauf en secteur Ar, représentés sur le plan graphique 4.2 :

Sont interdites toutes les constructions et installations (y compris les établissements recevant du public), sauf

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes y compris leur extension mesurée (20m² d'emprise au sol) dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction notamment :
 - o La mise en conformité des activités après examen de toutes les autres possibilités
 - o L'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements

Zone A

- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré
- L'aménagement des combles est autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire.
- La mise aux normes des bâtiments agricoles
- Les fosses à lisier et les fumières des élevages agricoles pourront être autorisées dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sauf en secteur Al et Ar :

- Les constructions à usage d'habitation si la présence permanente de l'agriculteur est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- L'extension des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole
- Les reconstructions à l'identique après sinistre
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements, exhaussements et surélévations nécessaires aux infrastructures routières (hors zone humide)
- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés sur le règlement graphique et faisant preuve d'une architecture de qualité sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :
 - La hauteur du faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur du faîtage de la construction principale ou à 8 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
 - L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence de 250m². Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :
 - La hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à la hauteur du faîtage de la construction existante principale ou à 8 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses
 - L'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 40% de l'unité foncière sur lequel elle se situe
 - Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

Règle générale :

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et la protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Zone A

- Les accès et voiries doivent être adaptés à la nature et l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique et privée automobile, cycliste et piétonnière. Ils doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les voies nouvelles :

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. S'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique, la largeur minimum sera de 5 mètres.
- Les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur qui desservent plus de deux terrains doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple. En outre, leur tracé doit être défini au regard :
 - o De la morphologie du terrain d'implantation de l'opération
 - o De la consommation de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier

Les entrées charretières :

- Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à une par tranche entamée de 12.5 mètres à l'alignement.
- Chaque entrée charretière est limitée à 6 mètres de large, elle ne peut être inférieure à 3 mètres et sera revêtue de préférence d'un revêtement résistant et dur et non gravillonné.
- Les entrées charretières devront présenter une profondeur minimum de 5 mètres. Le portail d'accès éventuel sera obligatoirement placé en fond de cette entrée charretière soit à 5 mètres minimum de la limite du domaine public.
- Pour les terrains non bâtis issus de division, un accès sur voie d'une largeur invariable de 3 mètres minimum est requis. Les sorties de garages en contrebas de voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 mètres de longueur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau ou impossibilité technique, un assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur pourra être autorisé
- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- Eaux pluviales : L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Afin de favoriser cette infiltration des eaux de ruissellement, les terrains ne devront pas offrir une surface imperméabilisée supérieure à 40% de la surface totale du terrain.

Zone A

- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, en limite de la voie ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière
- En secteur Al, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 m²

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère
- La hauteur au faîtage des extensions d'habitation et annexes doit être inférieure ou égale à la hauteur du faîtage de la construction existante principale ou à 8 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses

En secteur Al :

- La hauteur maximale des constructions légères de loisirs est fixée à 2.50 m à l'égout de toiture
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à :
 - o 4 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère
 - o 9 m au faîtage ou au point le plus haut de la toiture
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 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. »

Les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

- Les travaux, installations, aménagement ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les matériaux traditionnels d'origine devront faire l'objet d'une reconstitution à l'identique / ou d'aspect identique.

Zone A

- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation

1. Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le maintien du caractère original de la maison sera privilégié, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

2. Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Eléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière » et de teinte noire.

Les clôtures sur rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1.60m. Lorsque celle-ci sera composée d'un muret et d'une claire-voie, le muret respectera une hauteur de 0.60m maximum.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales. Afin de préserver la continuité arborée en limite de voie publique, la haie sera placée en limite de terrain, les clôtures grillagées doublant la haie vive côté intérieur du terrain.

Zone A

- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.
- L'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs de type métal, verre, bois...
- Les murs, plaques de béton, panneaux de claustra bois, panneaux pleins seront interdits.

Les clôtures en limite séparative :

- Les clôtures pleines sont autorisées en limites séparatives à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies. Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.
- L'occultation des clôtures ne pourra se faire que par le biais prioritairement de plantations ou de matériaux qualitatifs de type métal, verre, bois...
- Les murs, plaques de béton, panneaux de claustra bois, panneaux pleins sont autorisés sur une hauteur de 2 m maximum en limite séparative.

Les autres bâtiments :

- Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux favorisant leur intégration dans le paysage.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-23), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. En cas de suppression de haies, un linéaire de haies équivalent devra être replanté.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Pour les haies vives utilisées en clôture, la plantation d'essences banalisantes (thuya) n'est pas autorisée.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Des haies denses à feuillage persistant devront être plantées autour des parcs de stationnement de véhicule et des aires de stockage extérieures.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

Zone A

ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies peuvent être autorisées ou imposées dans le but de réutilisation pour l'arrosage par exemple, préservant ainsi la ressource.
- Les cheminements, allées, terrasses et parkings de véhicules léger et moyen devront être traités en revêtements à biodiversité positive. Les solutions végétalisées seront privilégiées mais des solutions de revêtements écologiques en dur peuvent être considérées s'ils présentent une structure poreuse avec une perméabilité équivalente ou supérieure à $k=15\text{mm/h}$

ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Zone N

ZONE N

Définition de la zone (à titre informatif)

Espaces naturels et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site et paysages, des milieux naturels, et de la valeur des boisements.

La zone est soumise aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondables de la Vallée de la Scie.

Ns : Secteur réservé aux équipements sportifs

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- le camping, caravaning en dehors des terrains aménagés à cet effet et le stationnement des caravanes sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.
- Le comblement des mares

Dans les secteurs de risque liés à la présomption de cavités, représentés sur le plan graphique 4.2 :

Sont interdites toutes les constructions et installations (y compris les établissements recevant du public), sauf

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes y compris leur extension mesurée (20m² d'emprise au sol) dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction notamment :
 - o La mise en conformité des activités après examen de toutes les autres possibilités
 - o L'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à une risque majeur avéré
- L'aménagement des combles est autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- Les opérations de remise en état du milieu naturel
- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels
- Les chemins piétonniers, les aires de stationnement et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés sur le règlement graphique et faisant preuve d'une architecture de qualité sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente.

Zone N

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :
 - o La hauteur du faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur du faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
 - o L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence de 250m². Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :
 - o Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses
 - o Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface au sol du terrain sur lequel elle se situe
 - o Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal
 - o Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements

En secteur Ns, sont également autorisés :

- L'aménagement et la construction d'installations à caractère sportif

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Règle générale :

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et la protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics et comporter une chaussée d'au moins 3.50 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les voies nouvelles :

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. S'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique, la largeur minimum sera de 5 mètres.
- Les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur qui desservent plus de deux terrains doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple. En outre, leur tracé doit être défini au regard :
 - o De la morphologie du terrain d'implantation de l'opération
 - o De la consommation de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier

Les entrées charretières :

- Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à une par tranche entamée de 12.5 mètres à l'alignement.
- Chaque entrée charretière est limitée à 6 mètres de large, elle ne peut être inférieure à 3 mètres et sera revêtue de préférence d'un revêtement résistant et dur et non gravillonné.

Zone N

- Les entrées charretières devront présenter une profondeur minimum de 5 mètres. Le portail d'accès éventuel sera obligatoirement placé en fond de cette entrée charretière soit à 5 mètres minimum de la limite du domaine public.
- Pour les terrains non bâtis issus de division, un accès sur voie d'une largeur invariable de 3 mètres minimum est requis. Les sorties de garages en contrebas de voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 mètres de longueur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau ou impossibilité technique, un assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur pourra être autorisé
- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- Eaux pluviales : L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Afin de favoriser cette infiltration des eaux de ruissellement, les terrains ne devront pas offrir une surface imperméabilisée supérieure à 20% de la surface totale du terrain.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 20% de la parcelle.

Zone N

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Dans l'ensemble de la zone N et du secteur Ns, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 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. »

Les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

- Les travaux, installations, aménagement ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les matériaux traditionnels d'origine devront faire l'objet d'une reconstitution à l'identique / ou d'aspect identique.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation

1. Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le maintien du caractère original de la maison sera privilégié, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

2. Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine

Zone N

- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Eléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière » et de teinte noire.

Les clôtures :

- Les nouvelles clôtures prendront la forme de clôtures à maille large et sans soubassement favorisant la libre circulation de la petite faune
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales. Afin de préserver la continuité arborée en limite de voie publique, la haie sera placée en limite de terrain, les clôtures grillagées doublant la haie vive côté intérieur du terrain.
- Dans le cas de murs existants, leur restauration à l'identique et leur prolongement à une hauteur identique à l'existant est autorisé afin de préserver le caractère architectural de l'ensemble.

Les autres bâtiments :

- Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux favorisant leur intégration dans le paysage.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et L113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-23), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable. En cas de suppression de haies, un linéaire de haies équivalent devra être replanté.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- Pour les haies vives utilisées en clôture, la plantation d'essences banalisantes (thuya) n'est pas autorisée.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Des haies denses à feuillage persistant devront être plantées autour des parcs de stationnement de véhicule et des aires de stockage extérieures.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

Zone N

ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies peuvent être autorisées ou imposées dans le but de réutilisation pour l'arrosage par exemple, préservant ainsi la ressource.
- Les cheminements, allées, terrasses et parkings de véhicules léger et moyen devront être traités en revêtements à biodiversité positive. Les solutions végétalisées seront privilégiées mais des solutions de revêtements écologiques en dur peuvent être considérées s'ils présentent une structure poreuse avec une perméabilité équivalente ou supérieure à $k=15\text{mm/h}$

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

Annexes

ANNEXES

DEFINITIONS

Acrotère	Elément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie ou petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.
Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m ² par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : • le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement • un chemin rural ou un chemin d'exploitation • un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.
Equipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Hauteur à l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.
Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine
Lotissement	Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.
Marge de recul	Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

Annexes

Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

Retrait

Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.

Saillie

Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade

Surface de Plancher

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment

Voie privée

Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

Annexes

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Objet	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	2158 m2	Commune
2	Bassin de rétention	6750 m2	Communauté d'agglomération
3	Réseaux		Commune
4	Piste cyclable	686m * 5m	Commune
5	Liaison piétonne	321 m2	Commune

Annexes

BÂTIMENTS POUVANT ADMETTRE UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Château de Miromesnil – Parcelles 1577, 1580 et 1712-1713 Section OA



Route d'Anneville – Parcelles 100 Section AE



Route d'Anneville – Parcelles 17 et 25 Section AD



Annexes

Route des Côteaux – Parcelle n°38 section AE



Annexes

ESPECES VEGETALES A PRIVILEGIER

- Acer campestre L.	- Daphne laureola L.	- Orme blanc
- Acer pseudoplatanus L.	- Daphne mezereum L.	- Orme champêtre
- Acer platanoides L.	- Epicea commun	- Peuplier blanc
- Ajonc d'Europe	- Epine-vinette commune	- Peuplier tremble
- Ajonc de Le Gall	- Erable champêtre	- Picea abies (L.) Karst.
- Ajonc humile	- Erable Plane	- Poirier à feuilles en coeur
- Ajonc nain	- Erable Sycomore	- Poirier sauvage
- Alisier blanc	- Erica ciliaris Loeft. ex L.	- Pommier cultivé
- Alisier de Fontainebleau	- Erica cinerea L.	- Pommier sauvage
- Alisier torminal	- Erica tetralix L.	- Populus alba L.
- Amélanchier à feuilles ovales	- Erica vagans L.	- Populus tremula L.
- Amelanchier ovalis Med.	- Euonymus europaeus L.	- Prunellier
- Aubépine à 2 styles	- Fagus sylvatica L.	- Prunellier à gros fruits
- Aubépine monogyne	- Faux-thym	- Prunier Saint-Julien
- Aulne blanc	- Ficus carica L.	- Prunus avium L.
- Aulne glutineux	- Figuier	- Prunus cerasus L.
- Betula pendula Roth.	- Framboisier	- Prunus insititia L.
- Betula pubescens Ehrh.	- Frêne commun	- Prunus mahaleb L.
- Berberis vulgaris L.	- Fusain à larges feuilles	- Prunus spinosa L.
- Bois-gentil	- Fusain d'Europe	- Prunus x fruticans Weihe
- Bouleau blanc d'Europe	- Genêt à balais	- Pyrus cordata Desv.
- Bouleau pubescent	- Genêt d'Angleterre	- Quercus petraea
- Bourdaine	- Genêt d'Espagne	- Ribes nigrum L.
- Bruyère à 4 angles	- Genêt des teinturiers	- Rosier agreste
- Bruyère cendrée	- Genêt poilu	- Rosa agrestis Savi
- Bruyère ciliée	- Genêt sagitté	- Rosa corymbifera Borkh.
- Bruyère de Watson	- Genevrier commun	- Rosa gr. canina L.
- Bruyère vagabonde	- Genista anglica L.	- Rosa micrantha Borrer.
- Callune fausse-bruyère	- Genista pilosa L. de France	- Rosa obtusifolia Desv.
- Calluna vulgaris (L.) Hull	- Genista tinctoria L.	- Rosa pimpinellifolia L.
- Carpinus betulus L.	- Griottier	- Rosa rubiginosa L.
- Castanea sativa Mill.	- Groseillier rouge	- Rosa tomentosa Sm.
- Cassis	- Hêtre commun	- Rosa x andegavensis Bastard
- Cerisier de Sainte-Lucie	- Houx commun	- Rosa x nitidula Besser
- Charme commun	- If	- Rosier à fleurs encorymbe
- Chataignier	- Ilex aquifolium L.	- Rosier à feuilles obtuses
- Chêne pédonculé	- Juglans regia L.	- Rosier à petites fleurs
- Chêne sessile	- Laurier des bois	- Rosier des champs Rosa arvensis Hudson
- Chèvrefeuille des bois	- Lierre grimpant	- Rosier Deséglise
- Chèvrefeuille des haies	- Malus sylvestris	- Rosier luisant
- Clematis vitalba L.	- Marronnier d'Inde	- Rosier pimprenelle
- Clématite des haies	- Merisier	- Rosier rouillé
- Cornouiller mâle	- Myrtille	- Rosier sauvage
- Cornouiller sanguin	- Néflier commun	- Rosier tomenteux
- Cytise faux-ébénier	- Noisetier commun	- Rosier d'Angers
- Cytisus scoparius (L.)	- Noyer commun	

Annexes

- *Rubus idaeus* L.
- *Salix alba* L.
- *Salix aurita* L.
- *Salix caprea* L.
- *Salix cinerea* L.
- *Salix repens* L.
- *Salix viminalis* L.
- *Sambucus nigra* L.
- Saule à oreillettes
- Saule blanc
- Saule cendré
- Saule des sables
- Saule des vanniers
- Saule marsault
- Saule rampant
- Saule rampant à feuilles de romarin
- Saule roux
- Serpolet commun
- Sorbier des oiseleurs
- *Sorbus aria* (L.) Crtz.
- *Sorbus aucuparia* L.
- *Sorbus latifolia* (Lam.)
- *Sorbus torminalis* (L.)
- Sureau noir
- *Tamarix gallica* L.
- *Taxus baccata* L.
- Thym précoce
- *Thymus praecox* Opiz
- *Thymus pulegioides* L.
- *Thymus serpyllum* L.
- *Tilia cordata* Mill.
- Tilleul à petites feuilles
- Troène commun
- *Ulmus minor* Mill.
- *Viburnum opulus* L.
- Viorne cotonneuse
- Viorne obier