

RÈGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME - PLU

VERSION APPROUVÉE

COMMUNE DE
BERNEVAL-LE-GRAND

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

APPROBATION : 29 SEPTEMBRE 2026

DEFINITIONS

ADAPTATION MINEURE

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision. Les adaptations mineures sont rendues nécessaires par la **nature du sol**, **la configuration des parcelles** ou **le caractère des constructions avoisinantes**

ALIGNEMENT

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

BATIMENTS ANNEXES

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...* Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

CHANGEMENT DE DESTINATION

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme. Ainsi, un hangar agricole qui devient un bâtiment d'habitation consiste en un changement de destination. Ou encore, un entrepôt désaffecté transformé en bureaux constitue également un changement de destination.
Le changement de destination doit être précédé de formalités obligatoires : permis de construire ou déclaration préalable de travaux, selon les modalités d'exécution des travaux.
En outre, le changement de destination peut également être précédé d'autres formalités prévues par le code de la construction et de l'habitation, par exemple si le projet consiste à transformer un local d'habitation en Etablissement Recevant du Public.

Changement de destination sans modification de la façade ou des structures porteuses	Déclaration préalable de travaux
Changement de destination avec modification de la façade ou des structures porteuses	Permis de construire

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.
Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

EMPRISE AU SOL

D'après l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol correspond à « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

EXTENSION

Est dénommée « extension », l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

FAÇADE DE CONSTRUCTION

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

HAUTEUR DROITE

Correspond à la hauteur mesurée entre le pied de la construction et son point le plus haut en projection droite, sans décroché. La hauteur droite d'une construction s'apprécie donc généralement jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère. Les règles de hauteur maximale définies ci-après pour la hauteur droite sont ainsi les mêmes pour l'égout du toit et pour le sommet de l'acrotère.

HAUTEUR FAITAGE

Correspond à la hauteur mesurée entre le pied de la construction et le point le plus haut d'une toiture à pans, incarné par le faitage qui constitue la ligne de crête située au sommet d'une toiture avec pans.

LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales :

Limites qui séparent deux propriétés privées et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'article 5 du règlement s'applique à l'unité foncière, les articles 6 et 7 s'appliquent sur le pourtour de l'unité foncière et l'article 8 s'applique sur les différentes constructions prévues sur l'unité foncière.

L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

Le C.O.S. éventuel s'applique au terrain de l'opération.

REHABILITATION

C'est une remise aux normes d'habitabilité actuelle d'un bâtiment ancien. On distingue plusieurs niveaux de réhabilitation :

- *légère* : sans travaux sur les parties communes
- *légère* : sur les parties communes
- *moyenne* : des travaux plus complets sur les parties privatives
- *lourde* : redistribution des pièces, réfection des toitures, travaux touchant les gros œuvres
- *exceptionnelle* : intervention sur les gros œuvres

RETRAIT

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7) s'applique au nu des façades.

SERVITUDE D'UTILTE PUBLIQUE

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, c'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

TERTRE

Un tertre correspond à un rehaussement du niveau du sol formant une butte artificielle sur l'ensemble de ses côtés. Sera considérée comme étant « sur tertre » toute construction dont les fondations sont implantées sur la base du niveau de sol généré par ce tertre.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

L'unité foncière est regardée comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

VOIE :

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées).*

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

VOLUMETRIE : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la commune de BERNEVAL LE GRAND.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111.2, R. 111.3, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent applicables.

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

Article R.111.3 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

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

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

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

2) Les articles L.102-13, L.230-1, L.230-2, L.230-3, L230-4, L.230-5, L230-6, L.421-5 et L.424-1 du Code de l'urbanisme sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

Article L.102-13, 6° : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, le sursis à statuer peut être prononcé dans les conditions définies à l'article L. 424-1 dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par le représentant de l'Etat dans le département et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.230-1 : Les droits de délaissement prévus par les articles L.152-2, L.311-2 ou L.424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.
La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.
Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L.230-2 : Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L.230-3 : La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.
En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.
A défaut d'accord amiable sur le prix à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.
La date de référence prévue à l'article L.322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés au 6° de l'article L.102-13 et à l'article L.424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.
Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.
Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.242-1 à L.242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Article L.230-4 : Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L.152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L.230-3.

Article L.230-5 : L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L.230-6 : Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

Article L.421-5 : Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L.421-1 à L421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

a) de leur très faible importance,
b) de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés,
c) du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ou que la préservation de leur confidentialité est nécessaire pour la sauvegarde des intérêts de la défense nationale,
d) du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation,
e) de leur nature et de leur implantation en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer.

Article L.424-1 : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.
Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 121-22-3, L. 121-22-7, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :
1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté.
Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de

l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.
Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.
Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

3) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

4) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.
- les périmètres de protection des bâtiments d'élevage.

ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de BERNEVAL LE GRAND comporte TROIS zones urbaines :

ZONE UB
Zone déjà urbanisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions existantes et futures. Cette zone regroupe des fonctions urbaines mixtes telles qu'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement.

- Un secteur UBa a été créé : il reprend le camping municipal.

ZONE UY
Zone accueillant des activités économiques existantes.

ZONE US
Zone accueillant les équipements sportifs.

2) Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Dans le P.L.U. de BERNEVAL LE GRAND, on retrouve :

Les zones à urbaniser :

ZONE 1AU
Zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat, réservée au développement à court et moyen terme. Des orientations d'aménagement viennent compléter le règlement.
Un secteur 1AUa a été créé pour une zone à urbaniser situé en espace proche du rivage.

3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Les zones agricoles :
ZONE A : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

Les zones naturelles :
ZONE N : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

A BERNEVAL LE GRAND, un secteur de zone a été défini.

- le secteur NL reprend les espaces remarquables du littoral.

De plus, figurent au plan :

- les plantations à protéger ayant un rôle soit paysager, soit hydraulique contre le

ruissellement, soit écologique,
- les plantations à créer,
- les périmètres de protection des cavités souterraines,
- les périmètres de protection des ruissellements,
- les périmètres de protection des bâtiments d'élevage,
- l'emplacement réservé,
- les espaces boisés classés,
- les coupures d'urbanisation.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont instruites par le service chargé de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols et sont décidées par le Maire ou le préfet dans le cadre de leurs compétences respectives.

ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, ventilation, etc. ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

ARTICLE VI - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, est autorisée, sous réserve :
- du respect de l'article 11,
- et que son volume (déterminé par la hauteur de la construction et son emprise au sol) ne soit pas supérieur au volume initial (si le volume initial est inférieur à celui autorisé par le présent PLU, la nouvelle construction pourra avoir un volume supérieur à celui de la construction initiale à condition de respecter le volume défini par le présent PLU).

ARTICLE VII - CONSTRUCTIONS ANTERIEURES AU PLU

Dans les cas de constructions préexistantes qui ne respectent pas les règles d'implantation édictées par le présent PLU, la réalisation de travaux rendant les immeubles plus conformes ou les travaux qui sont sans effet sur l'application des règles du PLU sont autorisés (jurisprudence : arrêt Sekler, Conseil d'Etat 27/05/1988).

Implantation par rapport à l'alignement :
Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d'implantation définies ci avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de rompre l'aspect général de la

rue (le volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe) et l'alignement des constructions voisines.

Implantation par rapport aux limites séparatives :
Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d'implantation définies ci avant, les agrandissements et transformations peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions de l'article 7.

Espaces libres et plantations :
Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions définies ci avant, les occupations du sol, transformations et agrandissements de constructions sont autorisés sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions de l'article 13.

ARTICLE VIII - REGLES DE CALCUL DES HAUTEURS

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau de la voie au droit du milieu de la façade de la construction. Toutefois, dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain d'assiette (terrain naturel), au droit de l'implantation projetée du point de la construction le plus proche de la voie.
Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.
Lorsque les voies sont en pente, la hauteur du bâtiment augmente progressivement compte tenu de la pente du terrain sans pouvoir dépasser de plus de 2m la hauteur autorisée.
Un bâtiment long devra être découpé de manière que chaque portion de ce bâtiment respecte la règle.
Vers le sommet du terrain, la hauteur du bâtiment ne peut excéder la hauteur maximale autorisée.
Toutefois, si les bâtiments ont des hauteurs inférieures à ces hauteurs maximales autorisées, cela permet avec la règle des 2 mètres d'obtenir un bâtiment ou des portions de bâtiment plus longues.
La règle d'augmentation progressive selon la pente s'applique à la hauteur au faîtage.

ARTICLE IX - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (article L123.1.7 du code de l'urbanisme)

Les éléments de patrimoine protégés au titre de la loi paysage sont les suivants :
- les haies et alignement d'arbres,
- les espaces boisés,
- le littoral.

Ces éléments sont soumis aux dispositions suivantes :
- Ces éléments ont été repérés comme étant constitutifs du paysage et de l'identité de BERNEVAL LE GRAND. Leur suppression est donc interdite.
- Cependant, pour des besoins d'aménagement, de mise en valeur ou de restauration, des travaux visant à modifier ces éléments sont tolérés (abattage de quelques arbres dans un massif d'espaces boisés paysagers par exemple), sous réserve d'une déclaration de travaux et que les travaux n'aient pas pour objet de supprimer totalement les éléments protégés.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone déjà urbanisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions existantes et futures. Cette zone regroupe des fonctions urbaines mixtes telles qu'habitat, d'équipements et d'activités économiques et agricoles.
Un secteur UBa a été créé : il reprend le camping municipal.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour la zone UB située à l'entrée Est depuis la RD 113. Elles doivent être respectées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTI LISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.3 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
1.4 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
1.5 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus …) est interdit.
1.6 - Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans les constructions à usage d'habitation,
1.7 - Les établissements industriels sauf ceux visés à l'article UB 2.
1.8 - L'implantation d'éoliennes individuelles.

1.9 - Dans les zones référencées (sur le plan de zonage) comme zones d'expansion des ruissellements, sont à interdire :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, y compris les extensions et les sous-sols,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale.

1.10 - Dans les zones référencées (sur le plan de zonage) comme bâtis déjà inondés, sont à interdire :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, y compris les extensions et les sous-sols,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,

1.11 - Dans les parcelles référencées (sur le plan de zonage) comme sous-sols inondés, sont à interdire :

- L'extension ou nouvelle construction de sous-sol,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations.

1.12 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, les activités artisanales et commerciales, les professions libérales, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
2.2 - La construction de nouvelles habitations et leurs annexes.
2.3 - L'extension des constructions existantes : habitation, installations classées, artisanales, commerciales, ...
2.4 - Les modifications des constructions existantes,
2.5 - Les annexes jointives ou non,
2.6 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.
2.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux divers.
2.8 - Les établissements recevant du public sont autorisés sous réserve que :

2.8.1 - les projets entrent dans les catégories 4 ou 5 et ne permettent de répondre qu'aux besoins stricts de la population locale, sans apport de population massive extérieure,

2.8.2 - les projets permettent une évacuation optimale des populations au regard des réseaux routiers existants ou à créer,

2.8.3 - s'il y a lieu, les voies intérieures, dont le gabarit devra répondre à une facilité d'évacuation, ne se terminent en aucun cas en impasses, culs de sac ou « raquettes ».

2.8.4 - que les projets ne concernent pas les créations ou extensions de campings ou assimilés.

2.9 - Dans le secteur UBa sont admis :

2.9.1 - les terrains de camping et de caravanage ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.

2.9.2 - les habitations légères de loisirs, bungalows et mobil homes

2.10 - Dans les zones référencées (dans le schéma de gestion des eaux pluviales) comme zones d'expansion des ruissellements, sont autorisées :

- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.11 - Dans les zones référencées (dans le schéma de gestion des eaux pluviales) comme bâtis déjà inondés, sont autorisés :

- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnant),
- Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.12 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.12.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.12.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.12.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.12.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.1.4 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contre bas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

3.1.5 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.1.6 - Il est recommandé d'implanter les portails avec un recul de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les entrées charretières auront une profondeur de 5 mètres et les chemins d'accès aux bâtiments auront une largeur minimale de 4 mètres.

3.2.3 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3.2.4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.
3.2.5 - Les voies intérieures ne doivent pas se terminer ni en impasses, ni en culs de sac, ou ni en « raquette ».
3.2.6 - Le gabarit des voies doit répondre à une facilité d'évacuation.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.
4.1.2 - Les citernes et les mares existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Pour tout projet d'urbanisme supérieur à 1 hectare, la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) comprend :

- l'absence de rejet superficiel lors d'un évènement vicennal : gestion des eaux par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- le rejet d'un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare pour un évènement d'occurrence comprise entre 20 et 100 ans.

4.3.2 - Pour tout projet d'urbanisme inférieur à 1 hectare :

- la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) a pour objectif l'absence de rejet superficiel lors d'un évènement vicennal, c'est-à-dire « gestion des eaux par infiltration » si l'aptitude des sols le permet (assurant un temps de vidange de moins de 2 jours).
- Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux proposées de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale la plus défavorable. Ce volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion de l'impluvium extérieur pour l'évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondation plus en amont ou en aval) devra être assurée.

- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée fin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal le plus défavorable.
- D'une manière générale, la vidange des aménagements devra s'effectuer sur une période de 24 à 48 heures.

4.4 - Electricité

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles, les lotissements et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

Pour les constructions en premier rideau :

6.1 - Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement,

6.1.2 – Soit dans une bande de 10 m maximum.



6.2 - Dans tous les cas, l'implantation en retrait de l'alignement des constructions, de quelque nature, ne sera autorisée que sous réserve du respect de la condition suivante :

6.2.1 - une continuité visuelle reliant les limites latérales du terrain doit être maintenue à l'alignement de la voie.

6.2.2 - cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, mur surmonté d'une grille et/ou doublé d'une haie, clôture ajourée jusqu'au sol (se reporter à l'article 11 du présent règlement).

6.3 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes

et pour les ouvrages techniques.

6.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

Pour les constructions en second rideau :

6.5 Lorsque la parcelle est en « drapeau » ou en « double rideau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, l'implantation de la construction suit les règles de limites séparatives (voir paragraphe suivant). La parcelle en « drapeau » ou en « double rideau » est située à l'arrière d'une parcelle déjà bâtie. C'est-à-dire qu'elle n'est pas située à proximité immédiate d'une voirie ou d'une emprise publique principale mais qu'elle est desservie par une voie d'accès privée.

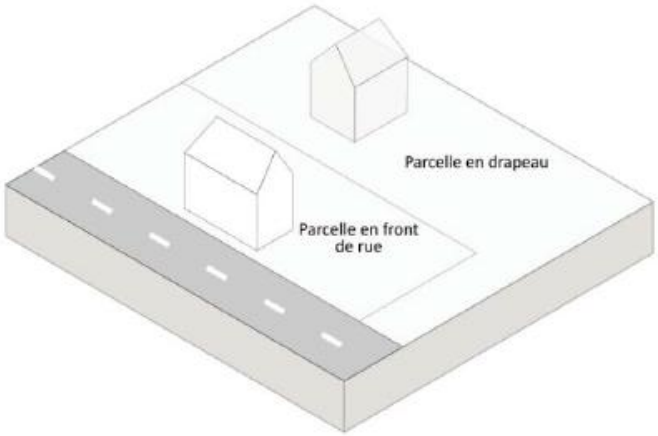


Figure 1. *Illustration d'une parcelle en drapeau ou en double rideau*

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions en premier rideau :

7.1 - Les constructions autorisées dans la zone pourront être implantées :

- 7.1.1 - soit en limite séparative,
- 7.1.2 - soit à une distance minimale de 3 m.
- 7.1.3 – soit à une distance minimale d'1 mètre par rapport à la limite séparative s'il existe une haie en limite séparative.

7.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

Pour les constructions en second rideau :

7.4 - Lorsque la parcelle est en « drapeau » ou en « double rideau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, un recul sera systématiquement imposé sur l'ensemble des limites séparatives. Ce recul mesuré entre tout point d'une façade du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne pourra être inférieur à 3 m. Ce recul sera également imposé aux extensions des constructions existantes.

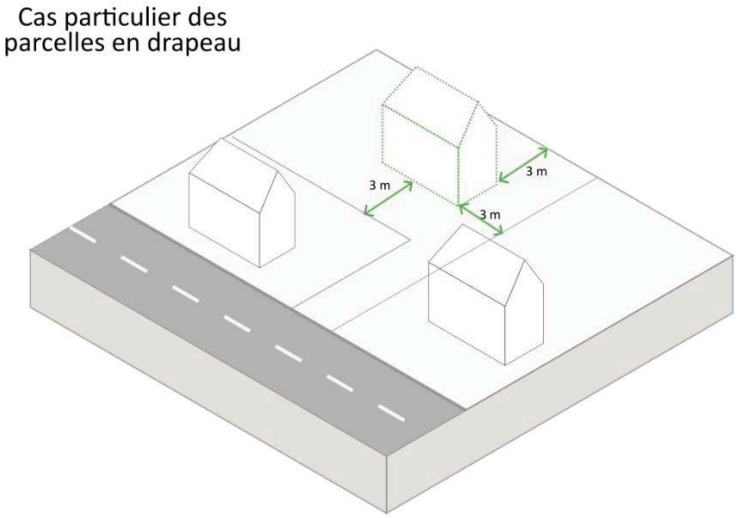


Figure 1. Schéma d'illustration des règles d'implantation pour les constructions en drapeau

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :
- 10.1.1. - 7 m de hauteur droite
- 10.1.2. – 10 m au faitage
- 10.1.3. – soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable dont l'encuvement ne dépassera pas 50 cm.

10.2 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la

région, l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.1.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

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

11.2.2 - Les constructions sur tertre sont interdites. Peuvent cependant être autorisés les exhaussements, affouillements et adaptation mineures de sol nécessaire à l'implantation de la construction sans pouvoir excéder 1 mètre de différence entre terrain naturel et terrain fini.

11.3 - Toitures

11.3.1 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

11.3.2 - Les toitures-terrasses, les toitures monopentes, les toitures courbes, les toitures végétalisées sont autorisées.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat : tuiles vieillies, ardoises naturelles.

11.4.2 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires et antennes

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale. Ils doivent être implantés en bas de toiture, dans un plan parallèle à la toiture et proscrire les implantations avec une pente différente, excepté pour les toitures terrasses.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et

soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc.) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

Toutefois, les bardages métalliques pourront être autorisés dans le cadre de projets architecturaux novateurs écologiquement exemplaires ainsi que pour les constructions destinées aux industries ou aux activités artisanales et commerciales. Ils pourront également être autorisés pour les annexes inférieures à 12 m² d'emprise au sol et non visible depuis l'espace public.

11.7.3 - Dans le cas ou les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis dans la gamme des gris, bruns, à l'exclusion du blanc pur.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : briques, torchis, etc.

11.7.4 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc.).

Pour les bâtiments à usage d'activités

11.7.6 - L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints, (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc.) est interdit.

11.8 - Clôtures en façade : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

Pour les clôtures sur rue :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.
- soit par un mur :
    - d'une hauteur maximale de 2 mètres sur la rue et composé de matériaux pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m et surmontés ou non de matériaux ajourés sur 0,50 m.

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton sont interdites.

11.8.5 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.6 - Le grillage sera de ton sombre. Les couleurs vives sont interdites.

Pour les clôtures en limite séparative :

11.8.7 - Les clôtures peuvent être constituées :

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

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.
12.2 - Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement, aménagées sur le terrain d'assiette.
12.3 - L'ouverture des portails se fera à l'intérieur de la parcelle.
12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.
12.5 - Dans le secteur UBa : des haies vives ou des rideaux d'arbustes seront plantés de manière à délimiter des groupes d'emplacement dans les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés dans la composition des haies.
13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées.
13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
13.4 - Les espaces boisés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
13.5 - Les parcelles non encore protégées des vents devront si elles sont construites être plantées de rideaux d'arbres (d'essences locales). Les rideaux devant eux-mêmes être protégés par des haies vives.
13.6 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICI ENT D'OCCUPATION DES S OLS

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UB et secteur UBa.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les constructions identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

La zone US est à vocation de loisirs, culturelle et sportive.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux définis à l'article US 2.

ARTICLE US 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions spéciales

2.1 - Les bâtiments et installations liés aux activités de loisirs, culturelles et sportives.
2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à ces installations autorisées, ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.
2.3 - Les établissements recevant du public sont autorisés sous réserve que :

2.3.1 - les projets entrent dans les catégories 4 ou 5 et ne permettent de répondre qu'aux besoins stricts de la population locale, sans apport de population massive extérieure,

2.3.2 - les projets permettent une évacuation optimale des populations au regard des réseaux routiers existants ou à créer,

2.3.3 - s'il y a lieu, les voies intérieures, dont le gabarit devra répondre à une facilité d'évacuation, ne se terminent en aucun cas en impasses, culs de sac ou « raquettes ».

2.3.4 - que les projets ne concernent pas les créations ou extensions de campings ou assimilés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 - Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
3.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
3.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

3.4 - Les voies intérieures ne doivent pas se terminer ni en impasses, ni en culs de sac, ou ni en « raquette ».
3.5 - Le gabarit des voies doit répondre à une facilité d'évacuation.

ARTICLE US 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet d'urbanisme supérieur à 1 hectare, la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) comprend :

- l'absence de rejet superficiel lors d'un évènement vicennal : gestion des eaux par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- le rejet d'un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare pour un évènement d'occurrence comprise entre 20 et 100 ans.

4.3.2 - Pour tout projet d'urbanisme inférieur à 1 hectare :

- la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) a pour objectif l'absence de rejet superficiel lors d'un évènement vicennal, c'est-à-dire « gestion des eaux par infiltration » si l'aptitude des sols le permet (assurant un temps de vidange de moins de 2 jours).
- Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux proposées de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale la plus défavorable. Ce volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion de l'impluvium extérieur pour l'évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondation plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée fin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal le plus défavorable.
- D'une manière générale, la vidange des aménagements devra s'effectuer sur une période de 24 à 48 heures.

4.4 - Electricité et téléphone : Pour les constructions nouvelles, à l'intérieur de la parcelle, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE US 5 - Caractéristiques des terrains

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions nouvelles seront implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

7.1.3 – soit à une distance minimale d'1 mètre par rapport à la limite séparative s'il existe une haie en limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappe l du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.2 - Volumes et terrassements

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

11.2.2 - Les constructions sur tertre sont interdites. Peuvent cependant être autorisés les exhaussements, affouillements et adaptation mineures de sol nécessaire à

l'implantation de la construction sans pouvoir excéder 1 mètre de différence entre terrain naturel et terrain fini.

11.3 - Toitures

11.3.1 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre et mate.

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

11.5 - Façades, matériaux

11.5.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc.) est interdit.

11.6 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.6.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue. Elles auront une hauteur maximale de 3 mètres.

11.6.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.6.3 - Les clôtures sur rue peuvent être constituées par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.

11.6.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.6.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, en limites séparatives et en fond de parcelles, réalisées en plaques de béton sont interdites.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

12.3 - Un local pour les vélos devra être prévu.

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking.

13.2 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts sauvages, même à titre provisoire.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement écrit. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.4 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, au moins 25% de la surface de la parcelle bâtie ou à bâtir devra être réservée pour les espaces libres et plantations.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE US 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE US 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Zone accueillant des activités économiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - TY PES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE UY 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les activités industrielles, artisanales, les installations classées pour la protection de l'environnement.
2.2 - Les logements attachés aux activités autorisées dans la zone.
2.3 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
3.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
3.4 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

3.5 - Les voies intérieures ne doivent pas se terminer ni en impasses, ni en culs de sac, ou ni en « raquette ».
3.6 - Le gabarit des voies doit répondre à une facilité d'évacuation.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - Toutefois, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet d'urbanisme supérieur à 1 hectare, la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) comprend :

- l'absence de rejet superficiel lors d'un évènement vicennal : gestion des eaux par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- le rejet d'un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare pour un évènement d'occurrence comprise entre 20 et 100 ans.

4.3.2 - Pour tout projet d'urbanisme inférieur à 1 hectare :

- la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) a pour objectif l'absence de rejet superficiel lors d'un évènement vicennal, c'est-à-dire « gestion des eaux par infiltration » si l'aptitude des sols le permet (assurant un temps de vidange de moins de 2 jours).
- Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux proposées de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale la plus défavorable. Ce volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion de l'impluvium extérieur pour l'évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondation plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée fin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal le plus défavorable.
- D'une manière générale, la vidange des aménagements devra s'effectuer sur une période de 24 à 48 heures.

4.4 - Electricité et téléphone : Pour les constructions nouvelles, à l'intérieur de la parcelle, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Les constructions autorisées dans la zone seront implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la limite de propriété des voies privées ou publiques.
6.2 - Les guérites et locaux de faibles dimensions réservées aux gardiens (surface inférieure à 20 m2) peuvent être autorisés dans cette marge.
6.3 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront être dissimulés derrière des écrans végétaux composés d'essences locales.
6.3 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.
6.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions autorisées dans la zone pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

7.1.3 – soit à une distance minimale d'1 mètre par rapport à la limite séparative s'il existe une haie en limite séparative.

7.2 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront respecter un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.
7.3 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.
7.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments.
10.2 - Les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront avoir une hauteur maximale de 5 mètres.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappe l du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
11.2.2 - Les constructions sur tertre sont interdites. Peuvent cependant être autorisés les exhaussements, affouillements et adaptation mineures de sol nécessaire à l'implantation de la construction sans pouvoir excéder 1 mètre de différence entre terrain naturel et terrain fini.

11.3 - Toitures

11.3.1 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre et mate.
11.4.2 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale.
Ils doivent être implantés en bas de toiture, dans un plan parallèle à la toiture et proscrire les implantations avec une pente différente, excepté pour les toitures terrasses.

11.7 - Façades, matériaux

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc.) est interdit.
11.7.2 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé suivant les coloris déclinés dans le nuancier annexé à ce règlement.
11.7.3 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de

ravalement doivent être choisies en harmonie avec l'environnement bâti.

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue. Elles auront une hauteur maximale de 3 mètres.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures sur rue peuvent être constituées par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.5 - Les clôtures, en alignement sur la rue, en limites séparatives et en fond de parcelles, réalisées en plaques de béton sont interdites.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.
12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et ensuite à entretenir.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les dépôts, les décharges, les bennes, les espaces de stockages et entreposage de matériaux ou matériels devront être dissimulés derrière un dispositif végéta l composé d'essences locales à feuillage persistant à croissance rapide.
13.2 - L'industriel est tenu à l'intérieur des limites de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés.
13.3 - La surface de stationnement des véhicules ne constitue pas des espaces verts.
13.4 - Dans le cas d'installations nouvelles édifiées dans des espaces ouverts, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine d'un nouveau brise-vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel.
13.5 - Les plantations d'alignements, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).
13.6 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES S OLS

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

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat, réservée au développement à court et moyen terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. Ces dernières viennent compléter le règlement. Elles doivent être respectées.

- **ZONE 1AUa** : Zone à urbaniser située en espace proche du rivage

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.3 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
1.4 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
1.5 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus) est interdit.
1.6 - Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans les constructions à usage d'habitation,
1.7 - L'implantation d'éoliennes individuelles.

1.8 - Dans les zones référencées (sur le plan de zonage) comme zones d'expansion des ruissellements, sont à interdire :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, y compris les extensions et les sous-sols,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale.

1.9 - Dans les zones référencées (sur le plan de zonage) comme bâtis déjà inondés, sont à interdire :

- Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, y compris les extensions et les sous-sols,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,

1.10 - Dans les parcelles référencées (sur le plan de zonage) comme sous-sols inondés, sont à interdire :

- L'extension ou nouvelle construction de sous-sol,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations.

1.11 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATI ON OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les installations classées à caractère artisanal ou commercial, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
2.2 - La construction de nouvelles habitations et leurs annexes.
2.3 - L'extension des constructions existantes : habitation, installations classées, artisanales, commerciales, ...
2.4 - Les modifications et les extensions des constructions existantes,
2.5 - Les annexes jointives ou non,
2.6 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.
2.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux divers.
2.8 - La construction d'équipements d'intérêt collectif.

2.9 - Dans les zones référencées (sur le plan de zonage) comme zones d'expansion des ruissellements, sont autorisées :

- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.10 - Dans les zones référencées (sur le plan de zonage) comme bâtis déjà inondés, sont autorisés :

- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnant),
- Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.11 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.11.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
2.11.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
2.11.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
2.11.4 - les voiries ou ouvrages techniques ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.1.4 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contre bas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

3.1.5 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.1.6 - Il est recommandé d'implanter les portails avec un recul de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

3.2.4 - Les voies intérieures ne doivent pas se terminer ni en impasses, ni en culs de sac, ou ni en « raquette ».

3.2.5 - Le gabarit des voies doit répondre à une facilité d'évacuation.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Pour tout projet d'urbanisme supérieur à 1 hectare, la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) comprend :

- l'absence de rejet superficiel lors d'un évènement vicennal : gestion des eaux par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- le rejet d'un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare pour un évènement d'occurrence comprise entre 20 et 100 ans.

4.3.2 - Pour tout projet d'urbanisme inférieur à 1 hectare :

- la gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion des eaux pluviales) a pour objectif l'absence de rejet superficiel lors d'un évènement vicennal, c'est-à-dire « gestion des eaux par infiltration » si l'aptitude des sols le permet (assurant un temps de vidange de moins de 2 jours).
- Dans le cas contraire, on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux proposées de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale la plus défavorable. Ce volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion de l'impluvium extérieur pour l'évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondation plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée fin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal le plus défavorable.
- D'une manière générale, la vidange des aménagements devra s'effectuer sur une période de 24 à 48 heures.

4.4 - Electricité

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles, les lotissements et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

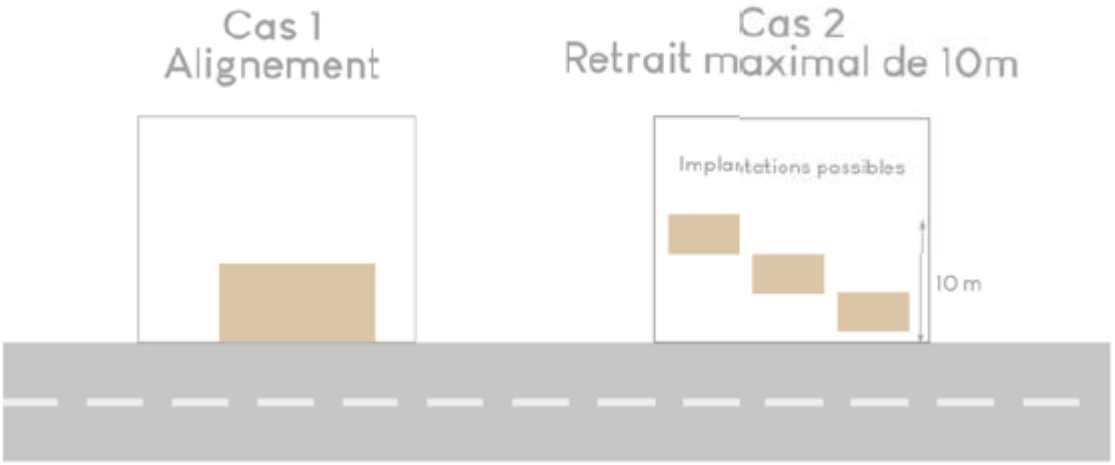
ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions en premier rideau :

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

6.1.1 – soit à l'alignement,

6.1.2 – Soit dans une bande de 10 m minimum.



Pour les constructions en second rideau :

6.2 - Lorsque la parcelle est en « drapeau » ou en « double rideau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, l'implantation de la construction suit les règles de limites séparatives (voir paragraphe suivant). La parcelle en « drapeau » ou en « double rideau » est située à l'arrière d'une parcelle déjà bâtie. C'est-à-dire qu'elle n'est pas située à proximité immédiate d'une voirie ou d'une emprise publique principale mais qu'elle est desservie par une voie d'accès privée.

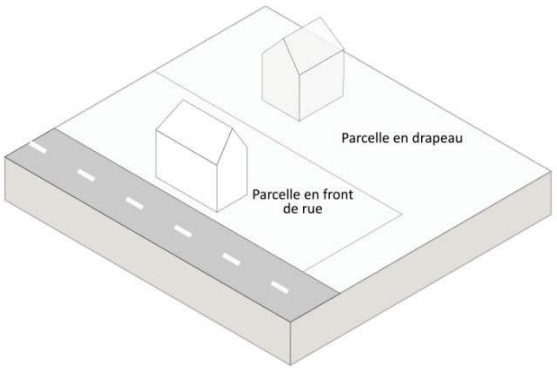


Figure 6. Illustration d'une parcelle en drapeau ou en double rideau

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions en premier rideau :

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale de 3 m.

7.1.3 – soit à une distance minimale d'1 mètre par rapport à la limite séparative s'il existe une haie en limite séparative.

Pour les constructions en second rideau :

7.3 - Lorsque la parcelle est en « drapeau » ou en « double rideau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, un recul sera systématiquement imposé sur l'ensemble des limites séparatives. Ce recul mesuré entre tout point d'une façade du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne pourra être inférieur à 3 m. Ce recul sera également imposé aux extensions des constructions existantes.

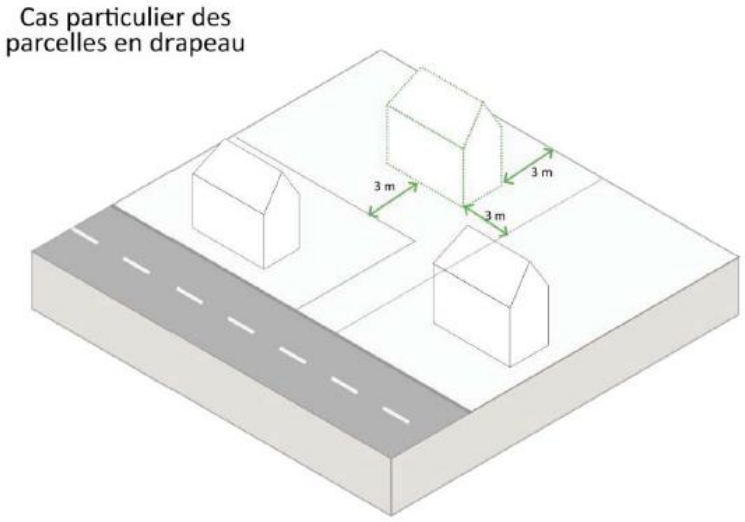


Figure 7. Schéma d'illustration des règles d'implantation pour les constructions en drapeau

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans la zone 1AU : il n'est pas fixé de prescriptions spéciales ;
9.2 - Dans le secteur 1AUa, l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :
- 10.1.4. – 7 m de hauteur droite
- 10.1.5. – 10 m au faitage
- 10.1.6. – soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable dont l'encuvement ne dépassera pas 50 cm.

10.1 – Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.1.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

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

11.2.3 - Les constructions sur tertre sont interdites. Peuvent cependant être autorisés les exhaussements, affouillements et adaptation mineures de sol nécessaire à l'implantation de la construction sans pouvoir excéder 1 mètre de différence entre terrain naturel et terrain fini.

11.3 - Toitures

11.3.1 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

11.3.2 - Les toitures-terrasses, les toitures monopentes, les toitures courbes, les toitures végétalisées sont autorisées.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat : tuiles vieillies, ardoises naturelles.

11.4.2 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires et antennes

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou

autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale. Ils doivent être implantés en bas de toiture, dans un plan parallèle à la toiture et proscrire les implantations avec une pente différente, excepté pour les toitures terrasses.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc.) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis dans la gamme des gris, bruns, à l'exclusion du blanc pur (cf. nuancier annexé à ce règlement).
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : briques, torchis, etc.

11.7.4 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc.).

11.7.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises, en respect avec l'environnement bâti, dans des tons naturels et la gamme des gris, bruns, à l'exclusion du blanc pur.

- Pour les bâtiments à usage d'activités

11.7.6 - L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints, (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc.) est interdit.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.9 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.10 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.11 - L'usage des garages et abris de jardins préfabriqués, hors matériau naturel bois, est interdit.

b) Ouvertures en façades

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres

plus hautes que larges est obligatoire. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres et baies.

11.8 - Clôtures en façade : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

Pour les clôtures sur rue :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.
- soit par un mur :
    - d'une hauteur maximale de 2 mètres sur la rue et composé de matériaux pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m et surmontés ou non de matériaux ajourés sur 0,50 m.

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton sont interdites.

11.8.5 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.6 - Le grillage sera de ton sombre. Les couleurs vives sont interdites.

Pour les clôtures en limite séparative :

11.8.7 - Les clôtures peuvent être constituées :

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

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement, aménagées sur le terrain d'assiette.

12.3 - L'ouverture des portails se fera à l'intérieur de la parcelle.

12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
13.4 - Les parcelles non encore protégées des vents devront si elles sont construites être plantées de rideaux d'arbres (d'essences locales). Les rideaux devant eux-mêmes être protégés par des haies vives.
13.5 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIEN T D'OCCUPATION DES S OLS

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 1AU.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUt

La zone 1AUt correspond à l'entrée de ville « sud », sur laquelle il est prévu d'aménager un secteur dédié au projet de la Z.A.P à Petit Caux dans le cadre de l'agrandissement de la centrale nucléaire de Penly.

Principes généraux d'aménagement :

- L'occupation du sol doit aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants. Ce schéma d'aménagement d'ensemble respectera les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions spécifiques prévues dans les OAP.
- Seront réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires, au regard des objectifs des OAP et des dispositions spécifiques prévues dans des mêmes OAP ;

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur, qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage, ne portent pas atteinte au caractère général de la zone ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés ainsi qu'au stockage des terres excavées pour remise en état future.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUt 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
1.3 - Les établissements industriels
1.4 – Les commerces de gros, industries et entrepôts
1.5 – les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles et les centres de congrès et d'exposition

ARTICLE 1AUt 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUt 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Les accès principaux au secteur, depuis la RD925 et RD954 devront être travaillés en concertation avec la commune déléguée Berneval-le-Grand, la commune de Petit Caux et la communauté de commune de Falaises du Talou, ainsi que les services du Département de Seine-Maritime. La validation des principes d'aménagements retenus pourra être versée à l'autorisation d'urbanisme qui accompagnera le projet. Des études techniques devront être réalisées en concertation avec les services du Département préalablement à leur réalisation. Les aménagements qui en résulteront ne pourront pas être mis à la charge du Département.

3.2 – Voirie

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.3 - Déchets ménagers

Les conteneurs collectifs en attente de collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

3.4 Réseaux divers :

Electricité

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE 1AUt 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

- Le branchement sur le réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. La demande de branchement se fera auprès de l'autorité compétente.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

- Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

4.1 - Assainissement eaux pluviales

- La gestion de l'impluvium extérieur pour l'évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondation plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée fin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal le plus défavorable.
- D'une manière générale, la vidange des aménagements devra s'effectuer sur une période de 24 à 48 heures.

4.2 - Electricité

4.2.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles, les lotissements et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.2.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.2.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés

ARTICLE 1AUt 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AUt 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantée :

- Avec un retrait minimal de 10 m minimum par rapport à l'axe de la RD 54.
- Avec un retrait minimal de 25 m minimum par rapport à l'axe de la RD 925

ARTICLE 1AUt 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 10m par rapport aux zones U et A qui bordent le secteur 1AUt.

ARTICLE 1AUt 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AUt 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AUt 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas excéder 12 m entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.

ARTICLE 1AUt 11 - ASPECT EXTERIEUR

Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables : « *le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation perspectives monumentales. »*

En raison du caractère temporaire des constructions prévues sur le secteur, et de l'environnement agricole dans lequel elles s'inscrivent, les prescriptions suivantes s'appliquent à toutes constructions qui devront rechercher :

- Une simplicité de volume
- Une unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale
- Une réflexion conduite sur le sujet des façades (orientations, plantations en compléments …)
- Une teinte de bâtiment favorisant leur insertion
- Une préférence pour l'enterrement des ouvrages techniques (citernes, chaudières ou cuves de stockage de produits énergétiques).

Les constructions modulaires pourront être autorisées à condition qu'elles aient une façade en bois, un bardage métallique de couleur non criarde ou un bardage en fibre ciment. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

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

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

Clôtures :

- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.
- Les clôtures ne doivent pas entraver le passage de la petite faune.

Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE 1AUt 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Un minimum de 0,75 places de stationnement devra être prévue par logement.

ARTICLE 1AUt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être paysagers ou plantés d'essences de préférence vernaculaires.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.

Un (1) arbre d'essence local devra être planté tous les 150m² de surface de plancher créé.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUt 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION

Article supprimé.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE 1AUt 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AUt 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme qui précise : « *Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.
1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques, à l'activité agricole et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
1.3 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus …).
1.4 - Dans la bande littorale, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.
1.5 - Dans les coupures d'urbanisation littorale, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
2.3 - Les installations classées liées à l'exploitation agricole,
2.4 - Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la régulation des eaux pluviales et à l'implantation d'éoliennes.
2.5 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2.6 - Les constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics.

2.7 - Dans les secteurs de ruissellements, correspondant aux zones référencées (sur le plan de zonage) comme zones exposées à un risque d'inondation, sont autorisés :

2.7.1 - la réhabilitation des constructions existantes à condition qu'elle n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé ;

2.7.2 - Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitations existantes, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,

2.7.3 - Dans les bâtiments agricoles identifiés au PLU, les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
2.7.4 - La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants)
2.7.5 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations,
2.7.6 - Les parkings (sous réserve de gestion des eaux pluviales, sans aggravation de l'écoulement et en assurant la continuité hydraulique).

2.8 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.8.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures à 20 m2, jointives ou non,
2.8.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
2.8.3 - les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques,
2.8.4 - les voiries ou ouvrages techniques,
2.8.5 - la mise en conformité des installations agricoles existantes.

2.9 - Dans la bande littorale des 100 m (reprise sur le plan de zonage), sont uniquement autorisés à compter de la limite haute du rivage :

- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative,
- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L.121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

2.10 - Dans les coupures d'urbanisation littorale, seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :

2.10.1 - les équipements légers de sport et de loisirs,
2.10.2 - les équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, etc.),
2.10.3 - l'extension mesurée des bâtiments agricoles existants, mises aux normes,
2.10.4 - la réfection des bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.
3.3 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

4.1.1 - L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

4.1.2 - Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.2.3 - En cas d'assainissement autonome, les eaux usées devront être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet dans le milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m2 minimal pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Pour les nouvelles constructions d'habitation :

6.1 - Elles pourront être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement,

6.1.2 - soit en retrait de 5 m minimum.

6.2 - Dans tous les cas, l'implantation en retrait de l'alignement des constructions, de quelque nature, ne sera autorisée que sous réserve du respect de la condition suivante :

6.4.1 - Une continuité visuelle reliant les limites latérales du terrain doit être maintenue à l'alignement de la voie.

6.4.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, mur surmonté d'une grille et/ou doublé d'une haie, clôture ajourée jusqu'au sol (se reporter à l'article 11 du présent règlement).

6.3 - Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 35 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou susceptibles de le devenir.

Pour les constructions agricoles :

6.4 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété sur rue.

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et les constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics.

6.5 - Elles pourront être implantées :

6.5.1 - soit à l'alignement,

6.5.2 - soit en retrait de 5 m minimum.

6.6 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

6.7 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles 6.1 et 6.5 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions d'habitation pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - à une distance minimale de 3 m.

7.2 - En limite d'une zone urbaine, les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

7.3 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.
7.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles 7.1 et 7.2 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction nouvelle d'habitation ne doit pas excéder :
- 10.1.1. - 7 m de hauteur droite
- 10.1.2. – 10 m au faitage
- 10.1.3. – soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable dont l'encuvement ne dépassera pas 50 cm.

10.2 - La hauteur de toute construction à usage agricole ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure (silo, élévateurs …).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Toute construction ayant pour usage une habitation devra respecter l'article 11 de la zone UB.
11.2 - Quant aux installations nécessaires au bon fonctionnement des installations agricoles, elles devront :

11.2.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.2.2 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au sol sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

11.2.3 - Les façades des bâtiments agricoles seront de couleur sombre :

- soit en clins bois
- soit en bardage métallique ou matériaux ondulés.

11.2.4 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites, les teintes seront choisies suivant le nuancier disponible en mairie.
11.2.5 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre, les teintes seront choisies suivant le nuancier disponible en mairie.
11.2.6 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc.) est interdit.
11.2.7 - L'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
11.2.8 - Sont autorisés les matériaux conçus par les fabricants pour rester apparents, de type dalles béton préfabriqués (aspect caillou lavé par exemple).
11.2.9 - L'emploi, en façade, de bardages bois, métalliques est autorisé.
11.2.10 - Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.
11.2.11 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
11.2.12 - L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
11.2.13 - L'emploi de tous matériaux brillants, de fortune et de récupération est interdit.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.
12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.
12.3 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement et en cas de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
13.2 - Les bâtiments de grand impact dans le paysage seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.
13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au présent règlement. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.
13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.
13.5 - Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus, constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICI ENT D'OCCUPATION DU S OL (C. O. S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone :
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 secteur NL reprend les espaces remarquables du littoral (ERL) et les sites NATURA 2000 présents sur le territoire,

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Tout type d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article N 2.
1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
1.3 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus …) est interdit.
1.4 - Dans le secteur NL, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.
En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage
1.5 - Dans la bande littorale, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.
1.6 - Dans les coupures d'urbanisation littorale, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

ARTICLE N 2 - TY PES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie et les équipements d'intérêt général sont autorisés.

2.2 - Dans le secteur NL, seuls sont autorisés les aménagements légers nécessaires :

- à l'accueil du public,
- à la maîtrise de la fréquentation des sites,
- aux dispositions de sécurité,
- à l'exercice des activités agricoles et conchylicoles,
- à l'entretien des sites.

2.3 - Dans les secteurs de ruissellements, seuls sont autorisés :

2.3.1 - les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations,

2.3.2 - les parkings (sous réserve de gestion des eaux pluviales, sans aggravation de l'écoulement et en assurant la continuité hydraulique).

2.4 - Dans les périmètres des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.4.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures à 20 m2, jointives ou non,

2.4.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques,

2.4.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.5 - Dans la bande littorale des 100 m (reprise sur le plan de zonage), sont uniquement autorisés à compter de la limite haute du rivage :

2.5.1 - les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative,

2.5.2 - les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,

2.5.3 - l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L.121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

2.6 - Dans les coupures d'urbanisation littorale, seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :

2.6.1 - les équipements légers de sport et de loisirs,

2.6.2 - les équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, etc.),

2.6.3 - l'extension mesurée des bâtiments agricoles existants, mises aux normes …

2.6.4 - la réfection des bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès aux réalisations autorisées doivent avoir les caractéristiques minimales de la voirie publique et permettre, outre l'exploitation des installations, la circulation des voitures d'incendie et de sécurité.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toutes les eaux vannes et usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur notamment à l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996 et le DTU 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Autres réseaux :

4.3.1 - Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

4.3.2 - Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.3.3 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 - Dans l'ensemble de la zone N et secteurs : Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.

6.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans l'ensemble de la zone N et secteurs : Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

7.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

8.1 - Les constructions peuvent être jointives.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappe l du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Toute construction devra respecter l'article 11 de la zone UB.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
13.2 - Les arbres ayant un impact important dans le paysage, les plantations d'alignement, les haies vives, les écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essences locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vents et des haies traditionnels.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.4 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.5 - Les espaces boisés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIEN T D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS sur l'ensemble de la zone N et secteurs NL.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

TITRE V

EMPLACEMENTS RESERVES

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.
Le nouvel article L.123-1-5 du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

Le propriétaire d'un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 1 emplacement réservé.

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1 - Création d'une voirie d'évacuation	Commune	4850 m2 485 mètres linéaires sur 10 mètres de large
TOTAL DE L'EMPLACEMENT RESERVE		**4850 m2**

L'emplacement réservé est repris sur les plans de zonage (*cf. pièce 4*).

GEOSTUDIO / 2AD

SEPTEMBRE 2026



PLU

BERNEVAL-LE-GRAND

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

RÈGLEMENT