



COMMUNE DE VEULES LES ROSES

REVISION DU P.O.S. ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

3

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 16 Novembre 2022 approuvant le projet de plan local d'urbanisme.

Le Président,

REGLEMENT



Etudes et Conseils en Urbanisme

2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

SOMMAIRE

DEFINITIONS	page 3
TITRE I - Dispositions générales	page 7
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines	
CHAPITRE 1 - ZONE UD et secteurs	page 14
CHAPITRE 2 - ZONE UE	page 22
CHAPITRE 3 - ZONE UF et secteur UFc	page 30
CHAPITRE 4 - ZONE UG	page 37
CHAPITRE 5 - ZONE UL	page 45
TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU	page 52
CHAPITRE 2 - ZONE 3AU	page 59
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières	
CHAPITRE 1 - ZONE A	page 65
CHAPITRE 2 - ZONE N	page 72
ANNEXE 1 - Liste des végétaux d'essences locales	page 79
ANNEXE 2 - Règlementation et tableau des prescriptions des périmètres de protection du captage d'eau potable	page 83

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

Sauf 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.

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 (relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) 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.

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 des pages suivantes pour chacune des zones) s'applique au nu des façades.

SERVITUDE D'UTILITE 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.

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 VEULES LES ROSES.

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

1) 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,
- le code du patrimoine,
- l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites,
- l'avis de la commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers,
- l'avis de l'autorité environnementale.

2) 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.

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 VEULES LES ROSES comporte CINQ zones urbaines :

LA ZONE UD : Zone urbaine de forte densité, à vocation principale d'habitat, où les commerces, les équipements et les activités d'accompagnement sont admis.

- Trois secteurs de zone ont été créés en respect avec le périmètre de la ZPPAU : **secteurs UDa, UDb et UDe.**

LA ZONE UE : Zone urbaine de moyenne densité, à vocation principale d'habitat, où les commerces, les équipements et les activités d'accompagnement sont admis.

LA ZONE UF : Zone urbaine de moyenne densité, à vocation principale d'habitat, où les commerces, les équipements et les activités d'accompagnement sont admis.

- Un secteur de zone a été créé pour la station d'épuration : **secteur UFs.**

LA ZONE UG : Zone urbaine de moyenne densité, à vocation principale d'habitat, où les commerces, les équipements et les activités d'accompagnement sont admis.

LA ZONE UL : Zone urbaine accueillant les équipements sportifs, de loisirs et tourisme.

LA ZONE US : Zone urbaine accueillant la station d'épuration.

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 VEULES LES ROSES, deux zones AU ont été définies :

LA ZONE 1AU : Zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

LA ZONE 3AU : Zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble, à vocation de tourisme compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

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.151-22 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 (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- 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,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

A VEULES LES ROSES, deux secteurs de zone ont été définis.

- **le secteur NL** reprend les espaces remarquables du littoral (ERL) et les sites NATURA 2000 présents sur le territoire,
- **le secteur Nm** reprend les 12 miles marins des eaux territoriales.

De plus, figurent au plan :

- les plantations et espaces naturels de jardin à protéger ayant un rôle soit paysager, soit hydraulique contre le ruissellement, soit écologique, éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- les espaces boisés et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme,
- les cavités souterraines et leur périmètre (source : ALISE ENVIRONNEMENT),
- les zones de débordements du fleuve (Source : INGETEC),
- les périmètres de protection des ruissellements (Source : INGETEC),
- les cavées protégées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme,
- les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un 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.

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.

ARTICLE V - 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 régie par plusieurs conditions :

- un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié,
- le P.L.U. ou le P.P.R. ne doivent pas comporter de dispositions contraires,
- la reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques,
- la reconstruction doit respecter les proportions antérieures à sa destruction.

ARTICLE VI - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (articles L.151-23, L.151-19 du code de l'urbanisme...)

Les éléments de patrimoine protégés au titre de la loi paysage sont les suivants :

- les haies et alignements d'arbres,
- les espaces boisés classés,
- les cavées.

Ces éléments ont été repérés comme étant constitutifs du paysage et de l'identité de VEULES LES ROSES. Leur suppression est donc interdite. Cependant, pour des besoins d'aménagement, de mise en valeur ou de restauration et pour les projets nécessaires à l'activité agricole, 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.

En parallèle du PLU, un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) a été réalisé et son règlement et autres pièces viennent compléter le règlement du PLU. Le patrimoine bâti est ainsi préservé à travers cette servitude d'utilité publique.

Article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

Article L.151-23 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article L.151-38 du code de l'urbanisme

*Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.
(...)*

Les articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-26, R.111-27 du code de l'urbanisme s'imposent en plus des règles du PLU.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Qualification de la zone

Zone urbaine de forte densité, à vocation principale d'habitat, où les commerces, les équipements et les activités d'accompagnement sont admis.

Trois secteurs de zone ont été créés en respect avec le périmètre de l'AMVAP : UDa, UDb et UDc.

Le règlement du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) complète le règlement du PLU.

En l'absence d'études précisant l'aléa, la traduction réglementaire du risque inondation par submersion marine se fera par l'intermédiaire de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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

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

1.1 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

1.2 - Les activités industrielles.

1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

1.8 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).

1.9 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.10 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires : des volières, poulaillers, clapiers, étables ou porcheries.

1.11 - Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans des constructions à usage d'habitation.

1.12 - Prescriptions relatives aux zones potentiellement inondables sur des secteurs urbains : Ces secteurs représentent les zones bâties déjà inondées (habitation, propriété ou sous-sol inondé) et les zones potentiellement inondables en milieu urbain par les ruissellements ou par les débordements de la Veules.

1.12.1 - les clôtures pleines,

1.12.2 - les sous-sols,

1.12.3 - les changements de destination exposant davantage de personnes au risque.

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

Dans la zone UD et secteurs de zone UDa, UDb et UDC,

2.1 - Les constructions d'habitation.

2.2 - L'extension des constructions existantes : d'habitation, artisanales, commerciales, ...

2.3 - Les constructions seront implantées de manière à garantir un ensoleillement maximal.

2.4 - Les équipements publics,

2.5 - Les activités artisanales, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.6 - Dans le secteur UDC, les constructions à caractère hôtelier et de commerce et celles destinées à des équipements de loisirs ou de détente ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement.

2.7 - Prescriptions relatives aux zones potentiellement inondables sur des secteurs urbains : Dans ces zones (hors des sous-sols inondés) sont autorisées :

2.7.1 - L'extension mesurée des activités est limitée à 20% de la superficie du bâtiment,

2.7.2 - L'extension mesurée des habitations est limitée à 20 m² d'emprise au sol,

2.7.3 - la surélévation du plancher par rapport aux plus hautes eaux connues est autorisée,

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 et ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré),

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

2.7.6 - les annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m².

2.8 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés :

2.8.1 - Les extensions mesurées des constructions existantes hors ERP (établissement recevant du public) 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,

2.8.2 - Les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

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

2.8.4 - Les voiries ou ouvrages techniques.

2.9 - Au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR) identifiés sur le plan de zonage, sont autorisés :

2.9.1 - les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux,

2.9.2 - l'extension mesurée des constructions existantes de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol) dans la limite de 50 m²,

2.9.3 - la reconstruction à la suite d'un sinistre.

2.9.4 - les constructions à condition que leur gabarit soit similaire à celui des constructions situées dans son environnement proche.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 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 - 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.

3.1.5 - Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent 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.

3.1.6 - Le long des voies, les accès sont limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé pour toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

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 comprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UD 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 : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Assainissement des 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 :

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- rejet d'un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare aménagé lors d'un évènement pluvial d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

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

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.

4.3.3 - Pour tous les projets d'urbanisme :

- 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 aval ou amont) devra être assurée,
- chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal d'une heure.
- d'une manière générale, la vidange des aménagements devra s'effectuer sur une période de 24 à 48 heures.
- dans le cas où le projet comporte une voirie interne, la gestion des eaux proposée de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale le plus défavorable. Le volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

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.

4.4.2 - 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.

4.4.4 - Les réseaux électriques ou téléphoniques seront enterrés, ou passés en façade, quand cela sera possible, y compris les branchements. Les coffrets plastiques (EDF, PTT ou autres) seront encastrés dans des maçonneries existantes ou à créer, et intégrés au maximum (par exemple portillons en bois).

4.5 - Antennes : Lors de la réalisation d'opérations d'aménagement, une antenne commune à l'ensemble des constructions devra être privilégiée.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans la zone UD et secteurs de zone UDa, UDb et UDe, Les constructions devront être implantées à l'alignement de fait.

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

Dans la zone UD,

7.1 - Les constructions 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 3 m.

7.2 - Le long des rues (Victor Hugo, Girard, Place des Ecossais et de l'Eglise), les constructions devront être jointives.

7.3 - Dans le cas d'implantation en limite séparative, aucune ouverture directe ne sera autorisée.

7.4 - Dans le secteur UDa, le long de la rue Girard, les constructions devront être jointives. La continuité pourra être faite par les murs ou bien par les maisons jointives.

7.5 - Dans les secteurs UDb et UDe, toute construction devra observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.

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

Dans la zone UD et secteurs de zone, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans la zone UD et secteurs UDb et UDe, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

9.2 - Dans le secteur UDa, la projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 50 % du terrain d'assiette.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UD,

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - Dans le cas d'une composition d'ensemble et en vue d'introduire une variété des volumes, une hauteur maximale de 3 étages droits sur rez-de-chaussée pourra être autorisée sur 20% d'emprise au sol et si la hauteur moyenne au niveau de l'opération n'excède pas 2 étages droits sur rez-de-chaussée.

10.3 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UDa.

10.4 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.5 - Dans le cas d'une composition d'ensemble et en vue d'introduire une variété des volumes, une hauteur maximale de 3 étages droits sur rez-de-chaussée pourra être autorisée, si la hauteur moyenne au niveau de l'opération n'excède pas 2 étages droits sur rez-de-chaussée.

10.6 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs UDb et UDC.

10.7 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriétés.

11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.5 - Sont interdits :

11.5.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.6.2 - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.

11.6.3 - Les matériaux de qualité médiocre et vétustes.

11.6 - Clôtures :

11.6.1 - Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.

11.6.2 - Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.6.3 - Les clôtures végétales et minérales auront une hauteur maximale de 2 mètres.

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone UD et secteurs de zone UDa, UDb et UDc

13.1 - 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, même à titre provisoire.

13.2 - 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.

13.3 - Les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

13.4 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

13.5 - 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.

13.6 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

13.7 - 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.

13.8 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

13.9 - Les espaces boisés, figurant aux plans, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.10 - Concernant les espaces naturels identifiés sur les documents graphiques du zonage et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

13.10.1 - la coupe et abattage d'arbres devront être soumis à une déclaration préalable,

13.10.2 - les continuités écologiques devront être préservées,

13.10.3 - l'écoulement des eaux devra être assuré,

13.10.4 - les exhaussements et affouillements sont interdits,

13.10.5 - les clôtures avec soubassements sont interdites.

13.11 - Concernant les cavées, figurant aux plans de zonage et protégées au titre de l'article L.151.38 du code de l'urbanisme :

13.11.1 - seuls les travaux d'entretien sont autorisés,

13.11.2 - les exhaussements et affouillements sont interdits.

SECTION III - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UD 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements, utilisés dans le cadre des performances énergétiques et environnementales, peuvent être tolérés s'ils ne sont pas visibles de la rue. En effet, ils ne doivent pas pervertir le caractère naturel et urbain des lieux. Pour cela, ils ne devront pas être posés en façade et pourront être installés sur des consoles dans le jardin.

ARTICLE UD 15 - 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 UE

Qualification de la zone

Zone urbaine de moyenne densité, à vocation principale d'habitat, où les commerces, les équipements et les activités d'accompagnement sont admis.

- **Un secteur UEi** a été créé pour les jardins et sous-sols inondés identifiés dans le schéma de gestion des eaux pluviales.

Le règlement du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) complète le règlement du PLU.

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

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

1.1 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

1.2 - Les activités industrielles.

1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

1.8 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).

1.9 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.10 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires : des volières, poulaillers, clapiers, étables ou porcheries.

1.11 - Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans des constructions à usage d'habitation.

1.12 - Dans les zones d'expansion des ruissellements, sont interdits :

- toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit,
- les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
- les clôtures pleines et leur reconstruction,
- les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale.

1.13 - Prescriptions relatives aux zones potentiellement inondables sur des secteurs urbains: Ces secteurs représentent les zones bâties déjà inondées (habitation, propriété ou sous-sol inondé) et les zones potentiellement inondables en milieu urbain par les ruissellements ou par les débordements de la Veules.

1.13.1 - les clôtures pleines,

1.13.2 - les sous-sols,

1.13.3 - les changements de destination exposant davantage de personnes au risque.

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

2.1 - Les constructions d'habitation.

2.2 - L'extension des constructions existantes : d'habitation, artisanales, commerciales, ...

2.3 - Les constructions seront implantées de manière à garantir un ensoleillement maximal.

2.4 - Les équipements publics,

2.5 - Les activités artisanales, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.6 - Dans les zones d'expansion des ruissellements, sont autorisées les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.7 - Prescriptions relatives aux zones potentiellement inondables sur des secteurs urbains: Dans ces zones (hors des sous-sols inondés) sont autorisées :

2.7.1 - L'extension mesurée des activités est limitée à 20% de la superficie du bâtiment,

2.7.2 - L'extension mesurée des habitations est limitée à 20 m² d'emprise au sol,

2.7.3 - la surélévation du plancher par rapport aux plus hautes eaux connues est autorisée,

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 et ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré),

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

2.7.6 - les annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m².

2.8 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés :

2.8.1 - Les extensions mesurées des constructions existantes hors ERP (établissement recevant du public) 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,

2.8.2 - Les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

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

2.8.4 - Les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 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 - 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 ne les inondent.

3.1.5 - Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent 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.

3.2 - 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 comprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UE 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 : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif 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 :

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- rejet d'un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare aménagé lors d'un évènement pluvial d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

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

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.

4.3.3 - Pour tous les projets d'urbanisme :

- 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 aval ou amont) devra être assurée,
- chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal d'une heure.
- d'une manière générale, la vidange des aménagements devra s'effectuer sur une période de 24 à 48 heures.
- dans le cas où le projet comporte une voirie interne, la gestion des eaux proposée de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale le plus défavorable. Le volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

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.

4.4.2 - 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.

4.5 - Antennes : Lors de la réalisation d'opérations d'aménagement, une antenne commune à l'ensemble des constructions devra être privilégiée.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 3 mètres par rapport à la limite de propriété.

6.2 - 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 UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions 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 3 m.

7.2 - Les constructions annexes ne peuvent s'implanter en limite séparative que si leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout de toiture.

7.3 - En cas d'implantation en limite séparative, aucune ouverture directe ne sera autorisée.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - Dans le cas d'une composition d'ensemble et en vue d'introduire une variété des volumes, une hauteur maximale de 2 étages droits sur rez-de-chaussée pourra être autorisée sur 20% d'emprise au sol et si la hauteur moyenne au niveau de l'opération n'excède pas 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble non aménageable.

10.3 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriétés.

11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.5 - Sont interdits :

11.5.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.6.2 - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.

11.6.3 - Les matériaux de qualité médiocre et vétustes.

11.6 - Clôtures :

11.6.1 - Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.

11.6.2 - Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.6.3 - Les clôtures végétales et minérales auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UE 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 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de l'alignement.

12.4 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

12.5 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des déshuileurs seront à installer et ensuite à entretenir.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - 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, même à titre provisoire.

13.2 - 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.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

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 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

13.6 - 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.

13.7 - Dans le cas d'habitations collectives, la surface en espaces verts devra être au minimum de 50% de la parcelle, dont 25% de plantation en pleine terre.

13.8 - Dans le cas de programme d'ensemble de maisons individuelles, la réalisation d'espaces verts est impérative pour tout ensemble comportant plus de 20 logements, même dans le cas d'habitations disposant de jardins privatifs.

13.9 - Pour les parcelles individuelles, une surface égale ou supérieure à 40% du terrain devra être traitée en espaces verts.

13.10 - Dans l'espace vert seront inclus des aires de jeux d'enfants (zones aménagées ou pelouses accessibles) isolées des allées de circulation voitures et des aires de stationnement. La surface minimale sera établie sur la base de 6 m² par logement. Les aires de stationnement ne constituent pas un espace vert.

13.11 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

13.12 - Concernant les espaces naturels identifiés sur les documents graphiques du zonage et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

13.12.1 - la coupe et abattage d'arbres devront être soumis à une déclaration préalable,

13.12.2 - les continuités écologiques devront être préservées,

13.12.3 - l'écoulement des eaux devra être assuré,

13.12.4 - les exhaussements et affouillements sont interdits,

13.12.5 - les clôtures avec soubassements sont interdites.

SECTION III - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements, utilisés dans le cadre des performances énergétiques et environnementales, peuvent être tolérés s'ils ne sont pas visibles de la rue. En effet, ils ne doivent pas pervertir le caractère naturel et urbain des lieux. Pour cela, ils ne devront pas être posés en façade et pourront être installés sur des consoles dans le jardin.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Qualification de la zone

Zone urbaine de moyenne densité, à vocation principale d'habitat, où les commerces, les équipements et les activités d'accompagnement sont admis.

Le règlement du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) complète le règlement du PLU.

- Un secteur de zone a été créé pour la station d'épuration : **secteur UFs**.

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

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

1.1 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

1.2 - Les activités industrielles.

1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

1.8 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).

1.9 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.10 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires : des volières, poulaillers, clapiers, étables ou porcheries.

1.11 - Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans des constructions à usage d'habitation.

1.12 - Dans le secteur UFs : Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article UFs 2.

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

2.1 - Les constructions d'habitation.

2.2 - L'extension des constructions existantes : d'habitation, artisanales, commerciales, ...

2.3 - Les équipements publics,

2.4 - Les activités artisanales, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés :

- 2.5.1 - Les extensions mesurées des constructions existantes hors ERP (établissement recevant du public) 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,
- 2.5.2 - Les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.5.3 - Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.5.4 - Les voiries ou ouvrages techniques.

2.6 - Au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR) identifiés sur le plan de zonage, sont autorisés :

- 2.6.1 - les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux,
- 2.6.2 - l'extension mesurée des constructions existantes de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol) dans la limite de 50 m²,
- 2.6.3 - la reconstruction à la suite d'un sinistre.
- 2.6.4 - les constructions à condition que leur gabarit soit similaire à celui des constructions situées dans son environnement proche.

2.7 - Dans le secteur UFs, sont autorisés :

- 2.7.1 - Les équipements publics,
- 2.7.2 - L'extension et modification des constructions existantes.

2.8 - Dans le périmètre centennal de recul du trait de côte, seules sont autorisées :

- 2.8.1 - les constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics,
- 2.8.2 - les extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du document d'urbanisme délimitant les zones exposées au recul du trait de côte.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 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 - 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 ne les inondent.

3.1.5 - Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent 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.

3.2 - 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 comprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UF 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 : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif 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 :

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- rejet d'un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare aménagé lors d'un évènement pluvial d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

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

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.

4.3.3 - Pour tous les projets d'urbanisme :

- 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 aval ou amont) devra être assurée,
- chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de

dommages aux biens et personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal d'une heure.

- d'une manière générale, la vidange des aménagements devra s'effectuer sur une période de 24 à 48 heures.

- dans le cas où le projet comporte une voirie interne, la gestion des eaux proposée de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale le plus défavorable. Le volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

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.

- 4.4.2 - 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.

4.5 - Antennes : Lors de la réalisation d'opérations d'aménagement, une antenne commune à l'ensemble des constructions devra être privilégiée.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 3 mètres par rapport à la limite de propriété.

6.2 - 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 UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions 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 3 m.

7.2 - Les constructions annexes ne peuvent s'implanter en limite séparative que si leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout de toiture.

7.3 - En cas d'implantation en limite séparative, aucune ouverture directe ne sera autorisée.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - Dans le cas d'une composition d'ensemble et en vue d'introduire une variété des volumes, une hauteur maximale de 2 étages droits sur rez-de-chaussée pourra être autorisée sur 20% d'emprise au sol et si la hauteur moyenne au niveau de l'opération n'excède pas 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble non aménageable.

10.3 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriétés.

11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.5 - Sont interdits :

11.5.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.6.2 - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.

11.6.3 - Les matériaux de qualité médiocre et vétustes.

11.6 - Clôtures :

11.6.1 - Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.

11.6.2 - Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.6.3 - Les clôtures végétales et minérales auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UF 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 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de l'alignement.

12.4 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

12.5 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des déshuileurs seront à installer et ensuite à entretenir.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - 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, même à titre provisoire.

13.2 - 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.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

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 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

13.6 - 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.

13.7 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

13.8 - Concernant les cavées, figurant aux plans de zonage et protégées au titre de l'article L.151.38 du code de l'urbanisme :

13.8.1 - seuls les travaux d'entretien sont autorisés,

13.8.2 - les exhaussements et affouillements sont interdits.

13.9 - Concernant les espaces naturels identifiés sur les documents graphiques du zonage et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- 13.9.1 - la coupe et abattage d'arbres devront être soumis à une déclaration préalable,
- 13.9.2 - les continuités écologiques devront être préservées,
- 13.9.3 - l'écoulement des eaux devra être assuré,
- 13.9.4 - les exhaussements et affouillements sont interdits,
- 13.9.5 - les clôtures avec soubassements sont interdites.

SECTION III - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UF 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements, utilisés dans le cadre des performances énergétiques et environnementales, peuvent être tolérés s'ils ne sont pas visibles de la rue. En effet, ils ne doivent pas pervertir le caractère naturel et urbain des lieux. Pour cela, ils ne devront pas être posés en façade et pourront être installés sur des consoles dans le jardin.

ARTICLE UF 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Qualification de la zone

Zone urbaine de moyenne densité, à vocation principale d'habitat, où les commerces, les équipements et les activités d'accompagnement sont admis.

Le règlement du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) complète le règlement du PLU.

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

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

1.1 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

1.2 - Les activités industrielles.

1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

1.8 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).

1.9 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.10 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires : des volières, poulaillers, clapiers, étables ou porcheries.

1.11 - Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans des constructions à usage d'habitation.

1.12 - Prescriptions relatives aux zones potentiellement inondables sur des secteurs urbains : Ces secteurs représentent les zones bâties déjà inondées (habitation, propriété ou sous-sol inondé) et les zones potentiellement inondables en milieu urbain par les ruissellements ou par les débordements de la Veules.

1.12.1 - les clôtures pleines,

1.12.2 - les sous-sols,

1.12.3 - les changements de destination exposant davantage de personnes au risque.

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

2.1 - Les constructions d'habitation.

2.2 - L'extension des constructions existantes : d'habitation, artisanales, commerciales, ...

2.3 - Les constructions seront implantées de manière à garantir un ensoleillement maximal.

2.4 - Les équipements publics,

2.5 - Les activités artisanales, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.6 - Prescriptions relatives aux zones potentiellement inondables sur des secteurs urbains : Dans ces zones (hors des sous-sols inondés) sont autorisées :

2.6.1 - L'extension mesurée des activités est limitée à 20% de la superficie du bâtiment,

2.6.2 - L'extension mesurée des habitations est limitée à 20 m²,

2.6.3 - la surélévation du plancher par rapport aux plus hautes eaux connues est autorisée,

2.6.4 - 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 et ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré),

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

2.6.6 - les annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m².

2.7 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés :

2.7.1 - Les extensions mesurées des constructions existantes hors ERP (établissement recevant du public) 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,

2.7.2 - Les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

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

2.7.4 - Les voiries ou ouvrages techniques.

2.8 - Au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR) identifiés sur le plan de zonage, sont autorisés :

2.8.1 - les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux,

2.8.2 - l'extension mesurée des constructions existantes de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol) dans la limite de 50 m²,

2.8.3 - la reconstruction à la suite d'un sinistre.

2.8.4 - les constructions à condition que leur gabarit soit similaire à celui des constructions situées dans son environnement proche.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 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 - 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.

3.1.5 - Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent 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.

3.2 - 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 comprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UG 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 : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif 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 :

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- rejet d'un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare aménagé lors d'un évènement pluvial d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

4.3.2 - Pour tout projet d'urbanisme inférieur à 1 hectare : absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.

4.3.3 - Pour tous les projets d'urbanisme :

- 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 aval ou amont) devra être assurée,
- chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal d'une heure.
- d'une manière générale, la vidange des aménagements devra s'effectuer sur une période de 24 à 48 heures.
- dans le cas où le projet comporte une voirie interne, la gestion des eaux proposée de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale le plus défavorable. Le volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

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.

4.4.2 - 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.

4.4.4 - Les réseaux électriques ou téléphoniques seront enterrés, ou passés en façade, quand cela sera possible, y compris les branchements. Les coffrets plastiques (EDF, PTT ou autres) seront encastrés dans les maçonneries existantes ou à créer, et intégrés au maximum (par exemple portillons en bois).

4.5 - Antennes : Lors de la réalisation d'opérations d'aménagement, une antenne commune à l'ensemble des constructions devra être privilégiée.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

6.2 - 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 UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions 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 3 m.

7.2 - Les constructions annexes ne peuvent s'implanter en limite séparative que si leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout de toiture.

7.3 - En cas d'implantation en limite séparative, aucune ouverture directe ne sera autorisée.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - Dans le cas d'une composition d'ensemble et en vue d'introduire une variété des volumes, une hauteur maximale de 2 étages droits sur rez-de-chaussée pourra être autorisée sur 20% d'emprise au sol et si la hauteur moyenne au niveau de l'opération n'excède pas 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble non aménageable.

10.3 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriétés.

11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.5 - Sont interdits :

11.5.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.6.2 - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.

11.6.3 - Les matériaux de qualité médiocre et vétustes.

11.6 - Clôtures :

11.6.1 - Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.

11.6.2 - Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.6.3 - Les clôtures végétales et minérales auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UG 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 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de l'alignement.

12.4 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

12.5 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des déshuileurs seront à installer et ensuite à entretenir.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - 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, même à titre provisoire.

13.2 - 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.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

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 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

13.6 - 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.

13.7 - Dans le cas d'habitations collectives, la surface en espaces verts devra être au minimum de 50% de la parcelle, dont 25% de plantation en pleine terre.

13.8 - Dans le cas de programme d'ensemble de maisons individuelles, la réalisation d'espaces verts est impérative pour tout ensemble comportant plus de 20 logements, même dans le cas d'habitations disposant de jardins privatifs.

13.9 - Pour les parcelles individuelles, une surface égale ou supérieure à 40% du terrain devra être traitée en espaces verts.

13.10 - Dans l'espace vert seront inclus des aires de jeux d'enfants (zones aménagées ou pelouses accessibles) isolées des allées de circulation voitures et des aires de stationnement. La surface minimale sera établie sur la base de 6 m² par logement. Les aires de stationnement ne constituent pas un espace vert.

13.11 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

13.12 - Concernant les cavées, figurant aux plans de zonage et protégées au titre de l'article L.151.38 du code de l'urbanisme :

13.12.1 - seuls les travaux d'entretien sont autorisés,

13.12.2 - les exhaussements et affouillements sont interdits.

13.13 - Concernant les espaces naturels identifiés sur les documents graphiques du zonage et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

13.13.1 - la coupe et abattage d'arbres devront être soumis à une déclaration préalable,

13.13.2 - les continuités écologiques devront être préservées,

13.13.3 - l'écoulement des eaux devra être assuré,

13.13.4 - les exhaussements et affouillements sont interdits,

13.13.5 - les clôtures avec soubassements sont interdites.

SECTION III - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UG 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements, utilisés dans le cadre des performances énergétiques et environnementales, peuvent être tolérés s'ils ne sont pas visibles de la rue. En effet, ils ne doivent pas pervertir le caractère naturel et urbain des lieux. Pour cela, ils ne devront pas être posés en façade et pourront être installés sur des consoles dans le jardin.

ARTICLE UG 15 - 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 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Qualification de la zone

Zone urbaine accueillant les équipements de loisirs, tourisme.

Le règlement du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) complète le règlement du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.2 - Les activités industrielles.
- 1.3 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 1.4 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 - Les constructions nécessaires et liées au bon fonctionnement des installations autorisées dans cette zone.
- 2.2 - Les locaux commerciaux et de vente liés au bon fonctionnement des installations autorisées dans cette zone.
- 2.3 - Les constructions d'habitation liées et nécessaires au bon fonctionnement des installations autorisées dans cette zone.
- 2.4 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
- 2.5 - Les habitations légères de loisirs, les bungalows, les chalets et mobil-homes.
- 2.6 - Les équipements sportifs, de loisirs et culturels.
- 2.7 - Les hôtels et restaurants et autres équipements liés au tourisme.
- 2.8 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés :
 - 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 de faible emprise, 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 vérifier ou supprimer les risques,
 - 2.8.4 - Les voiries ou ouvrages techniques.

SECTEUR II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

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.

3.2 - VOIRIE

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

3.2.2 - 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 comprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UL 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 : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif 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 :

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- rejet d'un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare aménagé lors d'un évènement pluvial d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

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

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.

4.3.3 - Pour tous les projets d'urbanisme :

- 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 aval ou amont) devra être assurée,
- chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal d'une heure.
- d'une manière générale, la vidange des aménagements devra s'effectuer sur une période de 24 à 48 heures.
- dans le cas où le projet comporte une voirie interne, la gestion des eaux proposée de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale le plus défavorable. Le volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

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.
- 4.4.2 - 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.

4.5 - Antennes : Lors de la réalisation d'opérations d'aménagement, une antenne commune à l'ensemble des constructions devra être privilégiée.

ARTICLE UL 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

- 6.1 - Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite de propriété.
- 6.2 - 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 UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

7.2 - 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 UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - 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.

ARTICLE UL 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriétés.

11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appendice, mais comme le prolongement de la construction.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.5 - Sont interdits :

11.5.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.6.2 - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.

11.6.3 - Les matériaux de qualité médiocre et vétustes.

11.6 - Clôtures :

11.6.1 - Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.

11.6.2 - Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.6.3 - Les clôtures végétales et minérales auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UL 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 de la voie publique.

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

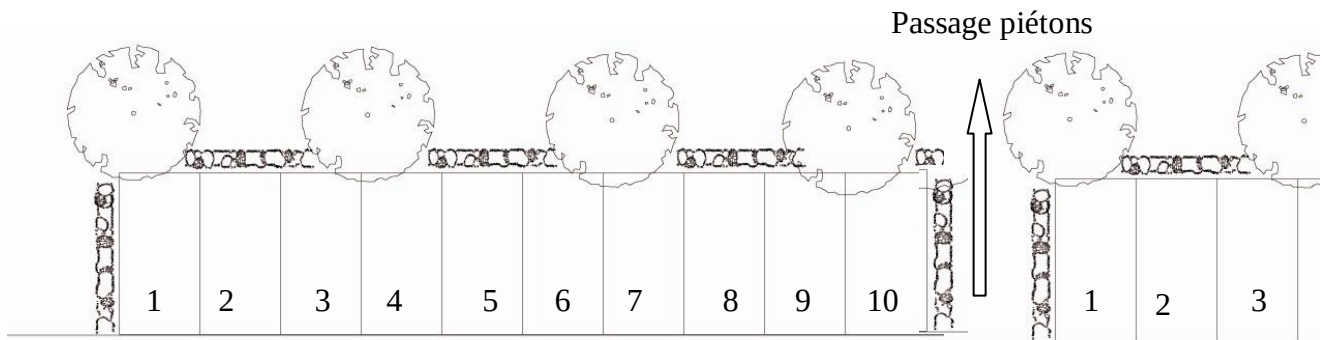
12.3 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

12.4 - Les aires de stationnement seront engazonnées.

12.5 - Les aires de circulation des parcs de stationnement devront permettre l'infiltration maximale des eaux pluviales.

12.6 - Un arbre devra être planté toutes les 3 places de stationnement : ces végétaux viendront en accompagnement du stationnement, seront de moyen développement. Ils seront répartis de façon homogène sur la zone consacrée au parking.

12.7 - Des espaces verts devront être créés, en retour, au maximum toutes les 10 places de stationnement afin de casser le linéaire (cf. croquis ci-dessous).



12.8 - Constructions à usage d'hébergement ou de restaurant :

12.8.1 - une place par chambre ou logement créé.

12.8.2 - pour les restaurants, la capacité de stationnement devra être adaptée aux besoins de l'établissement.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - 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, même à titre provisoire, sauf pour les points de collecte pour le tri sélectif.

13.2 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du cadre naturel.

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.

13.4 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

13.5 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

13.6 - 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.113-1 du code de l'urbanisme.

13.7 - Concernant les espaces naturels identifiés sur les documents graphiques du zonage et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- 13.7.1 - la coupe et abattage d'arbres devront être soumis à une déclaration préalable,
- 13.7.2 - les continuités écologiques devront être préservées,
- 13.7.3 - l'écoulement des eaux devra être assuré,
- 13.7.4 - les exhaussements et affouillements sont interdits,
- 13.7.5 - les clôtures avec soubassements sont interdites.

SECTION III - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UL 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements, utilisés dans le cadre des performances énergétiques et environnementales, peuvent être tolérés s'ils ne sont pas visibles de la rue. En effet, ils ne doivent pas pervertir le caractère naturel et urbain des lieux. Pour cela, ils ne devront pas être posés en façade et pourront être installés sur des consoles dans le jardin.

ARTICLE UL 15 - 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

Qualification de la zone

Zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Le règlement du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) complète le règlement du PLU.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter (cf. pièce n°5 du PLU).

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 dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 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 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.5 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.7 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).
- 1.8 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- 1.9 - L'édification des constructions provisoires ou de caractères précaires : des volières, poulaillers, clapiers, étables ou porcheries.

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

- 2.1 - Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les programmes de logements devront comporter un pourcentage minimum de 90% de logements sociaux.
- 2.2 - Les équipements publics.

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 - 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.

3.1.5 - Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent 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.

3.2 - 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 comprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif 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 :

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- rejet d'un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare aménagé lors d'un évènement pluvial d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

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

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.

4.3.3 - Pour tous les projets d'urbanisme :

- 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 aval ou amont) devra être assurée,
- chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal d'une heure.
- d'une manière générale, la vidange des aménagements devra s'effectuer sur une période de 24 à 48 heures.
- dans le cas où le projet comporte une voirie interne, la gestion des eaux proposée de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale le plus défavorable. Le volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

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.

4.4.2 - 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.

4.5 - Antennes : Lors de la réalisation d'opérations d'aménagement, une antenne commune à l'ensemble des constructions devra être privilégiée.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Les constructions pourront être implantées :

6.1.1 - soit en limite de propriété,

6.1.2 - soit en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

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

7.1 - Les constructions 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 3 m.

7.2 - Les constructions annexes ne peuvent s'implanter en limite séparative que si leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout de toiture.

7.3 - En cas d'implantation en limite séparative, aucune ouverture directe ne sera autorisée.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - Dans le cas d'une composition d'ensemble et en vue d'introduire une variété des volumes, une hauteur maximale de 2 étages droits sur rez-de-chaussée pourra être autorisée sur 20% d'emprise au sol et si la hauteur moyenne au niveau de l'opération n'excède pas 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble non aménageable.

10.3 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriétés.

11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.5 - Sont interdits :

11.5.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.6.2 - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.

11.6.3 - Les matériaux de qualité médiocre et vétustes.

11.6 - Clôtures :

11.6.1 - Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.

11.6.2 - Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.6.3 - Les clôtures végétales et minérales auront une hauteur maximale de 2 mètres.

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 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de l'alignement.

12.4 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

12.5 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des déshuileurs seront à installer et ensuite à entretenir.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - 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, même à titre provisoire.

13.2 - 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.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

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 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

13.6 - 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.

13.7 - Dans le cas d'habitations collectives, la surface en espaces verts devra être au minimum de 50% de la parcelle, dont 25% de plantation en pleine terre.

13.8 - Dans le cas de programme d'ensemble de maisons individuelles, la réalisation d'espaces verts est impérative pour tout ensemble comportant plus de 20 logements, même dans le cas d'habitations disposant de jardins privatifs.

13.9 - Pour les parcelles individuelles, une surface égale ou supérieure à 40% du terrain devra être traitée en espaces verts.

13.10 - Dans l'espace vert seront inclus des aires de jeux d'enfants (zones aménagées ou pelouses accessibles) isolées des allées de circulation voitures et des aires de stationnement. La surface minimale sera établie sur la base de 6 m² par logement. Les aires de stationnement ne constituent pas un espace vert.

13.11 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

13.12 - Concernant les cavées, figurant aux plans de zonage et protégées au titre de l'article L.151.38 du code de l'urbanisme :

13.12.1 - seuls les travaux d'entretien sont autorisés,

13.12.2 - les exhaussements et affouillements sont interdits.

13.13 - Concernant les espaces naturels identifiés sur les documents graphiques du zonage et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

13.13.1 - la coupe et abattage d'arbres devront être soumis à une déclaration préalable,

13.13.2 - les continuités écologiques devront être préservées,

13.13.3 - l'écoulement des eaux devra être assuré,

13.13.4 - les exhaussements et affouillements sont interdits,

13.13.5 - les clôtures avec soubassements sont interdites.

SECTION III - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE 1AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements, utilisés dans le cadre des performances énergétiques et environnementales, peuvent être tolérés s'ils ne sont pas visibles de la rue. En effet, ils ne doivent pas pervertir le caractère naturel et urbain des lieux. Pour cela, ils ne devront pas être posés en façade et pourront être installés sur des consoles dans le jardin.

ARTICLE 1AU 15 - 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 3AU

Qualification de la zone

Zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale de tourisme, loisirs, sports, culture, habitat et services à la personne, compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Le règlement du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) complète le règlement du PLU.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter (cf. pièce n°5 du PLU).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 3AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les équipements sportifs, de loisirs et de tourisme de type parcours de santé, jeux d'enfants et tables de pique-nique.

2.2 - La création de jardins partagés.

2.3 - Les aménagements liés et nécessaires à l'élaboration et la gestion d'une aire de stationnement et d'accueil de camping-cars.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTEUR II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

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,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.

3.2 - VOIRIE

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

3.2.2 - 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 comprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 3AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Assainissement des 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 :

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- rejet d'un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare aménagé lors d'un évènement pluvial d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

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

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.

4.3.3 - Pour tous les projets d'urbanisme :

- 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 aval ou amont) devra être assurée,

- chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal d'une heure.
- d'une manière générale, la vidange des aménagements devra s'effectuer sur une période de 24 à 48 heures.
- dans le cas où le projet comporte une voirie interne, la gestion des eaux proposée de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale le plus défavorable. Le volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

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.

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

ARTICLE 3AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite de propriété.

ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Les constructions doivent être implantées :

8.1.1 - soit jointivement,

8.1.2 - soit avec un espacement de 5 mètres minimum.

ARTICLE 3AU 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - 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.

ARTICLE 3AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriétés.

11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.5 - Sont interdits :

11.5.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.6.2 - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.

11.6.3 - Les matériaux de qualité médiocre et vétustes.

11.6 - Clôtures :

11.6.1 - Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.

11.6.2 - Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.6.3 - Les clôtures végétales et minérales auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 3AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Les aires de stationnement seront engazonnées.

12.3 - Les aires de circulation des parcs de stationnement devront permettre l'infiltration maximale des eaux pluviales.

ARTICLE 3AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - 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, même à titre provisoire, sauf pour les points de collecte pour le tri sélectif.

13.2 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du cadre naturel.

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 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

SECTION III - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE 3AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements, utilisés dans le cadre des performances énergétiques et environnementales, peuvent être tolérés s'ils ne sont pas visibles de la rue. En effet, ils ne doivent pas pervertir le caractère naturel et urbain des lieux. Pour cela, ils ne devront pas être posés en façade et pourront être installés sur des consoles dans le jardin.

ARTICLE 3AU 15 - 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, FORESTIERES ET NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Qualification de la zone : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) complète le règlement du PLU.

Un tableau est annexé à ce règlement reprenant les prescriptions à observer dans le cadre des périmètres de protection du captage d'eau potable.

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 - Dans les zones d'expansion des ruissellements, sont interdits :

- les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale.

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

2.1 - Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines.

2.2 - Les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole, d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont possibles que si elles ne sont pas constitutives d'une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-8 du CU.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5 - Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la régulation des eaux pluviales.

2.6 - Au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR) identifiés sur le plan de zonage, sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux cultures marines.

2.7 - Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme à condition que le projet ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.8 - Dans le tramage correspondant à la coupure d'urbanisation, seules sont autorisées les constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles et situées hors EPR et à la condition de non remise en cause du caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces.

2.9 - Dans les zones d'expansion de ruissellement, sont autorisées :

2.9.1 - la reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension,

2.9.2 - la gestion de l'existant, c'est-à-dire le changement de destination des bâtiments existants hors destination agricole, mais aussi l'extension mesurée des habitations existantes,

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

2.10 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés :

2.10.1 - Les extensions mesurées des constructions existantes hors ERP (établissement recevant du public) pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,

2.10.2 - Les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

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

2.10.4 - Les voiries ou ouvrages techniques.

2.11 - L'amélioration des conditions d'élevage nécessite en général la création de nouveaux bâtiments et d'extensions souvent non mesurées (plus de 20% de l'existant). Si le projet est situé dans le périmètre de risque appliqué autour d'un indice ponctuel, le pétitionnaire doit lever le risque (en réalisant un décapage au droit de l'indice par exemple). Si un indice de cavité apparaît (puits), il convient d'appliquer l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme comme pour tout autre type de bâtiment. Si le projet est au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne, la DDTM/BRN étudiera les 5 critères suivants :

2.11.1 - le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage,

2.11.2 - le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré (risque avéré = cavité visitée – in situ ou par passage caméra - effondrement),

2.11.3 - si le projet est sur l'emprise d'une parcelle napoléonienne, un décapage au droit du projet n'a pas montré la présence d'anomalies,

2.11.4 - le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés,

2.11.5 - le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement/réduction du risque possibles dans le cadre du projet.

2.12 - Dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet :

2.12.1 - d'une extension mesurée, de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol) dans la limite de 50 m²,

2.12.2 - d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.

2.12.3 - Les annexes ne devront pas dépasser la surface de 40 m².

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 défenses 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: Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

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

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 :

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.
- rejet d'un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare aménagé lors d'un évènement pluvial d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

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

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.

4.3.3 - Pour tous les projets d'urbanisme :

- 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 aval ou amont) devra être assurée,
- chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal d'une heure.
- d'une manière générale, la vidange des aménagements devra s'effectuer sur une période de 24 à 48 heures.
- dans le cas où le projet comporte une voirie interne, la gestion des eaux proposée de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale le plus défavorable. Le volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

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.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées, 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.

4.4.4 - Tous travaux pour passage de câble, canalisation enterrée, voirie, y compris extension ou élargissement de l'existant devront être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France pour approbation.

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

6.1 - Les constructions nouvelles d'habitation doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

6.2 - 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 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 au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

7.2 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 1.1 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 A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - La hauteur des établissements industriels et commerciaux, dont l'activité est liée à l'agriculture, et des constructions agricoles ne devra 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.

10.4 - La hauteur des annexes des habitations est limitée à 3.50 m à l'égout de toiture ou acrotère. La hauteur des extensions (ou annexes accolées) doit respecter le gabarit du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriétés.

11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.5 - Sont interdits :

11.5.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.6.2 - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.

11.6.3 - Les matériaux de qualité médiocre et vétustes.

11.6 - Clôtures :

11.6.1 - Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.

11.6.2 - Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.6.3 - Les clôtures végétales et minérales auront une hauteur maximale de 2 mètres.

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.

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 rapport de présentation. 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 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.6 - Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus, constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

13.7 - Les espaces boisés classés, les haies et les alignements brise-vent classés, figurant aux plans correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement, sont soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme.

13.8 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

13.9 - Concernant les cavées, figurant aux plans de zonage et protégées au titre de l'article L.151.38 du code de l'urbanisme :

- 13.9.1 - seuls les travaux d'entretien sont autorisés,
- 13.9.2 - les exhaussements et affouillements sont interdits.

13.10 - Concernant les espaces naturels identifiés sur les documents graphiques du zonage et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- 13.11.1 - la coupe et abattage d'arbres devront être soumis à une déclaration préalable,
- 13.11.2 - les continuités écologiques devront être préservées,
- 13.11.3 - l'écoulement des eaux devra être assuré,
- 13.11.4 - les exhaussements et affouillements sont interdits,
- 13.11.5 - les clôtures avec soubassements sont interdites.

SECTION III - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements, utilisés dans le cadre des performances énergétiques et environnementales, peuvent être tolérés s'ils ne sont pas visibles de la rue. En effet, ils ne doivent pas pervertir le caractère naturel et urbain des lieux. Pour cela, ils ne devront pas être posés en façade et pourront être installés sur des consoles dans le jardin.

ARTICLE A 15 - 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 :

La zone N reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Deux secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur NL** reprend les espaces remarquables du littoral (ERL) et les sites NATURA 2000 présents sur le territoire,
- **le secteur Nm** reprend les 12 miles marins des eaux territoriales.

Le règlement du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) complète le règlement du PLU.

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

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone N et sous-secteurs, sont interdits :

1.1 - Tout type d'occupation du sol et toute construction, sauf ceux visés à l'article N 2.

1.2 - Les terrains de camping,

1.3 - Le stationnement de caravanes,

1.4 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.5 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.6 - Dans les zones d'expansion des ruissellements, sont interdits :

- toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit,
- les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
- les clôtures pleines et leur reconstruction,
- les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale.

1.7 - Dans le périmètre centennal de recul du trait de côte, sont interdits tout type d'occupation du sol et toute construction à l'exception de celles visées à l'article 2.

**ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A
CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Dans la zone N, sont autorisés :

- 2.1.1 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont possibles que si elles ne sont pas constitutives d'une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-8 du CU et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- 2.1.2 - la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion.

2.2 - Dans le secteur NL, sont autorisés :

- 2.2.1 - les aménagements légers dont la liste exhaustive est définie dans le code de l'urbanisme à l'article R.121-5,
- 2.2.2 - les concessions de cultures marines.

2.3 - Sont uniquement autorisés dans la bande des 100 m (cf. Loi Littoral) à compter de la limite haute du rivage :

- 2.3.1 - 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,
- 2.3.2 - les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- 2.3.3 - 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.

2.4 - Dans le secteur Nm, sont autorisés

- 2.4.1 - les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- 2.4.2 - les concessions de cultures marines,
- 2.4.3 - les ouvrages nécessaires à la défense de la falaise et des milieux naturels : création d'enrochements de pierres naturelles et d'épis perpendiculaires à la côte.

2.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés :

- 2.5.1 - Les extensions mesurées des constructions existantes hors ERP (établissement recevant du public) pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- 2.5.2 - Les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- 2.5.3 - Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.5.4 - Les voiries ou ouvrages techniques.

2.6 - Dans le périmètre centennal de recul du trait de côte, seuls sont autorisés :

2.6.1 - les constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics,

2.6.2 - les extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du document d'urbanisme délimitant les zones exposées au recul du trait de côte.

2.7 - Dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet :

2.7.1 - d'une extension mesurée, de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol) dans la limite de 50 m²,

2.7.2 - d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.

2.7.3 - Les annexes ne devront pas dépasser la surface de 40 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

3.1 - 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 :

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.1.2 - Les citernes existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement 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 communauté de communes et à la réglementation en vigueur.

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

4.3 - Assainissement des 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 :

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.

- rejet d'un débit régulé de 2 litres / seconde / hectare aménagé lors d'un évènement pluvial d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

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

- absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale : si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet d'un débit régulé à 2 litres / seconde / hectare.

4.3.3 - Pour tous les projets d'urbanisme :

- 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 aval ou amont) devra être assurée,
- chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal d'une heure.
- d'une manière générale, la vidange des aménagements devra s'effectuer sur une période de 24 à 48 heures.
- dans le cas où le projet comporte une voirie interne, la gestion des eaux proposée de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale le plus défavorable. Le volume de stockage peut être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

6.1 - La réhabilitation des constructions existantes devra respecter l'emprise d'origine.

6.2 - Les extensions devront respecter une distance minimale des emprises publiques de 5 m, sauf adaptations mineures.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

7.1 - La réhabilitation des constructions existantes devra respecter l'emprise d'origine.

7.2 - Les extensions devront respecter une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m ; sauf adaptations mineures.

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

Dans l'ensemble de la zone N : Sur un même terrain, les constructions doivent être implantées :

- 8.1 - soit jointivement,
- 8.2 - soit avec un espacement de 5 mètres minimum.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 20 % du terrain d'assiette.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - En cas de réhabilitation, modification et extension de bâtiments existants, la hauteur de toute construction s'organisera en harmonie avec le bâtiment existant.

10.2 - En cas de construction de nouveau bâtiment, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable et s'inspirer des gabarits rencontrés sur la parcelle d'assiette du projet.

10.4 - La hauteur des annexes des habitations est limitée à 3.50 m à l'égout de toiture ou acrotère. La hauteur des extensions (ou annexes accolées) doit respecter le gabarit du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 - Aspect des constructions

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriétés.

11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.5 - Sont interdits :

11.5.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.6.2 - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.

11.6.3 - Les matériaux de qualité médiocre et vétustes.

11.6 - Clôtures :

11.6.1 - Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.

11.6.2 - Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.6.3 - Les clôtures végétales et minérales auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, 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 espaces boisés et les alignements brise-vents classés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés d'arbres de grand développement sont soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme.

13.3 - 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.

13.4 - 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.

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

13.6 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément.

13.7 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du cadre naturel.

13.8 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

13.9 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

13.10 - Les espaces boisés, figurant aux plans, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.11 - Les cavées, figurant aux plans, sont protégées : seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

13.12 - Concernant les espaces naturels identifiés sur les documents graphiques du zonage et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

13.12.1 - la coupe et abattage d'arbres devront être soumis à une déclaration préalable,

13.12.2 - les continuités écologiques devront être préservées,

13.12.3 - l'écoulement des eaux devra être assuré,

13.12.4 - les exhaussements et affouillements sont interdits,

13.12.5 - les clôtures avec soubassements sont interdites.

SECTION III - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements, utilisés dans le cadre des performances énergétiques et environnementales, peuvent être tolérés s'ils ne sont pas visibles de la rue. En effet, ils ne doivent pas pervertir le caractère naturel et urbain des lieux. Pour cela, ils ne devront pas être posés en façade et pourront être installés sur des consoles dans le jardin.

ARTICLE N 15 - 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.

ANNEXE 1

LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES

ARBRES

Nom latin	Nom français
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Alnus cordata</i>	Aulne de Corse
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles

ARBUSTES ET ARBRISSEAUX

Nom Latin	Nom français
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Coudrier
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaine
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte Lucie
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Rhamnus catharticus</i>	Nerprun purgatif
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Salix elaeagnos</i>	Saule drapé
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier

ANNEXE 2

REGLEMENTATION ET TABLEAU DES PRESCRIPTIONS DES PERIMETRES DE PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE

PERIMETRES DE PROTECTION

ANNEXE 3



Réglementation et tableau des prescriptions

1. A l'intérieur du périmètre de protection immédiate : sont interdits tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau.
2. A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée : sont interdites, réglementées ou autorisées, conformément au tableau, les activités suivantes :
3. A l'intérieur du périmètre de protection éloignée : sont réglementées ou autorisées, conformément au tableau, les activités suivantes :

Définition des activités	X	A = interdites (B = réglementées	(ni interdites + (ni réglementées	Périmètre rapproché		Périmètre éloigné	
				Activités existantes	Activités futures	Activités existantes	Activités futures
				A	B	B	B
1 - Le forage de puits					X		X
2 - Les puits filtrants pour évacuation d'eaux usées ou même d'eaux pluviales	X			X			X
3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières					X		X
4 - L'ouverture d'excavations, autres que carrières (à ciel ouvert)					X		X
5 - Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes		X			X		X
6 - L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de déchets, de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux	X			X		X	X
7 - L'implantation d'ouvrages de transport des eaux d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées					X		X
8 - L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux					X		X
9 - Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature					X		X
10 - L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoire autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau					X		+
11 - L'épandage ou l'infiltration des lisiers		X			X	X	X
12 - L'épandage ou l'infiltration des eaux usées ménagères et des eaux vannes à l'exception des matières et vidanges		X			X	+	+
13 - Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail	X			X		+	+
14 - Le stockage du fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures	X			X		+	+
15 - L'épandage du fumier, engrais organiques ou chimiques destinés à la fertilisation des sols		X			X	+	+
16 - L'épandage de tous produits ou substances destinés à la lutte contre les ennemis des cultures		X			X	+	+
17 - L'établissement d'étables ou de stabulations libres					X	+	+
18 - Le pacage des animaux		+			+	+	+
19 - L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail					X	+	+
20 - Le défrichement		+			+	+	+
21 - La création d'étangs					X	+	+
22 - Le camping (même sauvage) et le stationnement de caravanes					X	+	+
23 - La construction ou la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation		X		X		X	X

Peuvent être interdits ou réglementés, et doivent de ce fait être déclarés à la Direction de la Réglementation et de l'Environnement de la Préfecture, toutes activités ou tous faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.