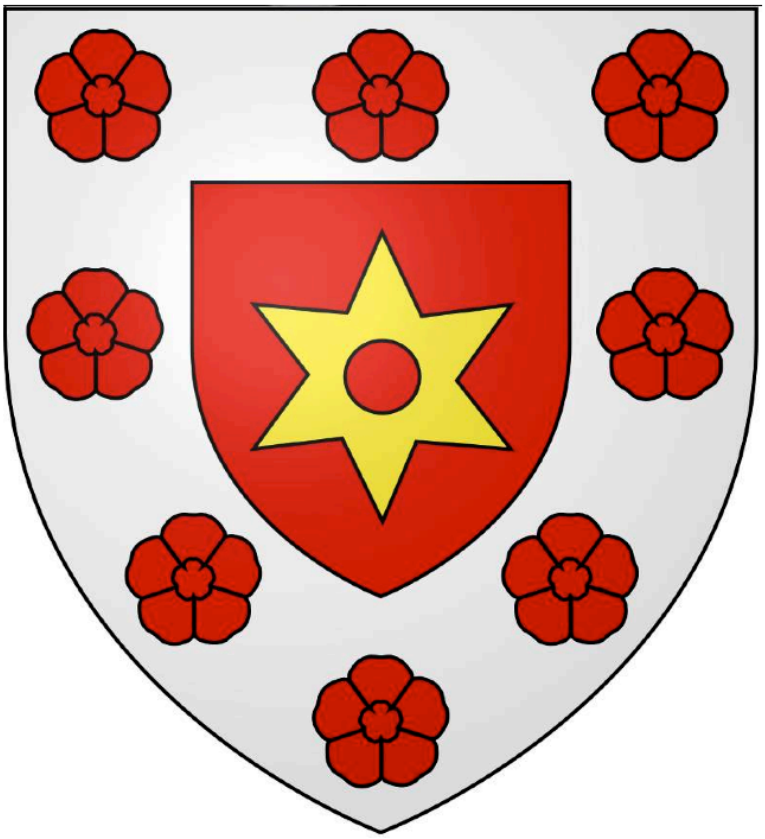
Plan local d'urbanisme

Commune de

Vittefleur



REGLEMENT

document approuvé
par le conseil municipal
du 16 septembre 2016

chargé d'études

Perspectives
Gauvain ALEXANDRE Urbaniste OPQU
98 le Petit Chemin 76520 FRESNE-LE-PLAN
Tél.: 09 75 77 92 33

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

A chaque zone de ce règlement correspondent 12 articles regroupés en deux sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de découpage en zones (U, AU, A et N) la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après qui vous définiront en 14 articles pour chaque zone :

Dispositions générales 2

Dispositions applicables à la zone U (secteurs Uc, Uh, Uhc et Us) 7

Dispositions applicables à la zone U (secteur Uf, Uy et Uz) 17

Dispositions applicables à la zone AU..... 24

Dispositions applicables aux zones A et N (y compris At)..... 32

LEXIQUE..... 41

I - LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
Les modes interdits ou soumis à conditions spéciales	Art. 1 et 2
II - LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	
Les conditions de desserte en voirie	Art. 3
Les conditions de desserte par les réseaux	Art. 4
Leur implantation par rapport	
- aux emprises publiques	Art. 5
- aux limites des propriétés voisines	Art. 6
- aux constructions déjà construites ou projetées sur la parcelle	Art. 7
L'emprise totale de la parcelle qui peut être occupée	Art. 8
Les hauteurs maximales autorisées	Art. 9
Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions	Art. 10
Les conditions de stationnement	Art. 11
Les espaces libres et les plantations à préserver ou à créer	Art. 12

Les 12 articles du règlement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Vittefleur (Seine Maritime).

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - les articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme :

Article R111-2 (salubrité et sécurité publique)
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R111-15 (respect des préoccupations d'environnement)
« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 (cf. annexe) du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel et historique)
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 - les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme (EBC), au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, figurent également sur le plan.

1 - Les zones urbaines (zones U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

Les zones urbaines comprennent les secteurs suivants :
- le secteur Uc à vocation principale d'habitat, correspondant au centre du bourg
- le secteur Uh à vocation principale d'habitat, correspondant au reste du bourg et au hameau de Crosville
- le secteur Uhc, où les clôtures doivent présenter des jours permettant le passage des petits animaux sauvages
- le secteur Us à vocation d'équipements sportifs (terrain de football)
- le secteur Uf à vocation d'activités touristiques, correspondant aux Lacs de Caniel
- le secteur Uy, à vocation d'activités artisanales et industrielles
- le secteur Uz à vocation d'activités aéronautiques

2 - Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Deux secteurs AUh, à vocation principale d'habitat, sont repérés sur le document graphique du règlement.

3 - Les zones agricoles (zones A) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
En complément, par application du 7ème alinéa du II.6 de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement désigne des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (bâtiments cerclés par un liseré rose).
En application du II.6 de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le PLU délimite deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) At, réservés pour les campings.
4 - Les zones naturelles et forestières (zones N) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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.
En application du 7ème alinéa du II.6 de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement désigne des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de

destination ne compromet pas la qualité paysagère du site (bâtiments cerclés par un liseré rose).

5 - Les aires affectées par un risque d'inondation par expansion de ruissellement, situées en dehors du périmètre d'application du règlement du PPRI, sont délimitées sur les plans de zonage par des hachures bleues horizontales.

6 - Les aires affectées par un risque d'effondrement de cavité souterraine sont figurées sur les plans de zonage par des hachures marron verticales.

7 - Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné sur les plans de zonage (ou un alignement de ronds blancs pour les arbres existants et de ronds jaunes pour les arbres à implanter).

8 - Les éléments de paysage, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application du III.2° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme :

- Mares ;
- Vergers ;
- Zones humides ;
- Alignements d'arbres ;
- Parc.

8 – Les terrains bâtis situés sur un corridor écologique en application du III.5° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux.

Article 4 – Reconstructions en cas de sinistre

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois :

- la reconstruction à l'identique d'une construction détruite à la suite d'une inondation est interdite dans les espaces affectés par un risque d'inondation.
- la reconstruction à l'identique d'une construction détruite à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines est interdite dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines.

Article 5 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1.9 du code de l'urbanisme).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U (SECTEURS UC, UH, UHC ET US)

Qualification de la zone

La zone urbaine correspond à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les secteurs Uc et Uh ont pour vocation l'habitat, le commerce, les équipements et activités de faibles nuisances (le secteur Uc présente une densité plus forte que celle du secteur Uh).

Dans le secteur Uhc, les clôtures doivent présenter des jours permettant le passage des petits animaux sauvages.

Le secteur Us a pour vocation les équipements sportifs (terrain de football).

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

Article Uchs1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions et installations à destination artisanale, industrielle, d'entrepôt et commerciale, sauf celles désignées à l'article 2.

1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement des caravanes.

1.3 Dans le secteur Us, les constructions et installations non visées à l'article 2.

1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.6 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités

1.7 Les alignements sur rue de plus de 3 garages individuels intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation.

1.8 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron et dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue:
- tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.

1.9 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

1.10 - Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de l'eau.

1.11 - Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les sous-sols sont interdits.

1.12 Les exploitations agricoles et forestières.

1.13 La démolition, même partielle, des bâtiments de caractère repérés en rouge sur le plan de zonage est interdite sans obtention d'un permis de démolir.

1.14 Les petites éoliennes (puissances nominales inférieures ou égale à 30kW) et les grandes éoliennes (puissances nominales supérieures à 30kW).

1.15 Toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient dans les continuités écologiques délimitées en application du III.5° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sauf celles visées à l'article 2.

1.16 Toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient dans les parcs identifiés au titre du III.2° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sauf celles visées à l'article 2.

Article Uchs2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Sauf dans le secteur Us, les bâtiments à destination commerciale, artisanale ou d'entrepôt, à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucun danger et aucune nuisance telles que, par exemple, celles occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.2 Dans les secteurs Uc et Uh, les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie ou d'explosion.

2.3 Dans le secteur Us, sont autorisées les installations et constructions liées aux activités sportives, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif liés.

2.4 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), sont autorisés :

- l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissement recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous

réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre des logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation, et les constructions détruites à la suite d'un effondrement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.5 Dans les continuités écologiques délimitées en application du III.5° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sont autorisés :
- l'extension mesurée des bâtiments existants, les annexes de dimension mesurée et le changement de destination des constructions existantes
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.6 Dans les parcs identifiés au titre du III.2° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sont autorisés :
- l'extension mesurée des bâtiments existants, les annexes de dimension mesurée et le changement de destination des constructions existantes
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.7 Les constructions et installations devront respecter les prescriptions en vigueur du PPRI de la vallée de la Durdent dans les zones hachurées en rouge ou en bleu.

2.8 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uchs3 - Accès et voirie

3.1 ACCES

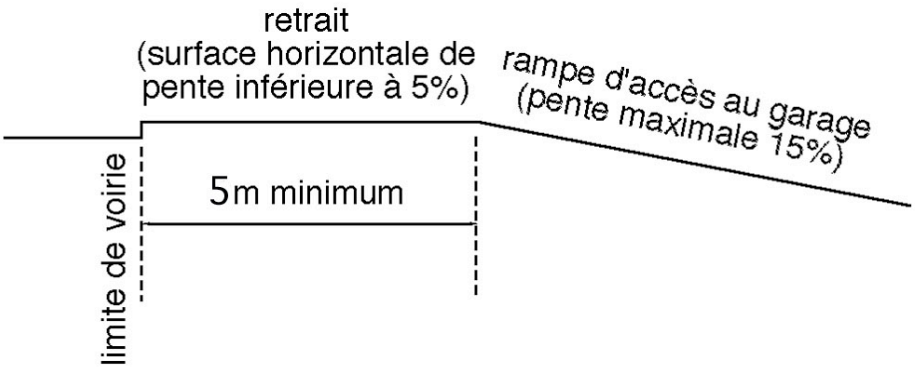
3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

3.1.4 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés

de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5m de profondeur entre la voirie et le sommet de la rampe d'accès (qui ne doit pas présenter une pente supérieure à 15%).



En outre, toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux de ruissellement ne pénètrent pas dans le garage.

3.2 VOIRIE

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

3.2.2 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules.

Article Uchs4 - Desserte par les réseaux

4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, par des canalisations souterraines.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement (l'obligation de mettre en œuvre un relevage n'étant pas considérée comme une impossibilité technique), un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 9 mai 1996). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

4.2.3 Les eaux résiduaires, commerciales ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur.

4.2.4 Lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. …). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, …) et de l'existant (végétation, puits, …) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 En l'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou si ce réseau est insuffisant, les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, etc) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

4.4.2 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article Uchs5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5.1 Les constructions doivent :

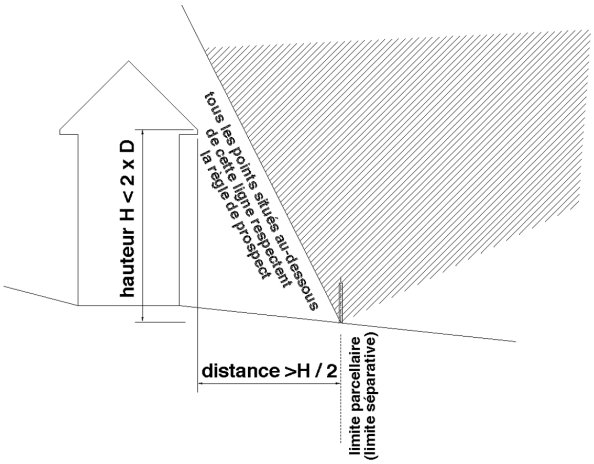
- soit s'implanter à l'alignement des voies publiques
- soit observer un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques ; dans ce cas, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la hauteur du bâtiment.

5.2 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extension dans les limites du recul existant.

Article Uchs6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité foncière issu de la division.

6.1 Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3 m.



6.2 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extension dans les limites du recul existant.

Article Uchs7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription spéciale.

Article Uchs8 - Emprise au sol

8.1 Dans le secteur Uc, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 75% de la surface de la propriété.

8.2 Dans les secteurs Uh et Uhc, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40% de la surface de la propriété.

8.3 L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 5% de la surface de la propriété dans la zone Us.

8.4 Dans les continuités écologiques délimitées en application du III.5° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, l'enveloppe des projections au sol des surfaces couvertes des

constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 15% de la superficie de la parcelle.

Article Uchs9 - Hauteur maximum des constructions

9.1 La hauteur de toute construction ne devra pas excéder :
- 1 étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 9 m à l'égout de toiture

9.2 La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

9.3 Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée, depuis le terrain naturel, au droit des façades situées vers le bas du terrain.

Article Uchs10 - Aspect extérieur

11.1 GENERALITES

10.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants (jeu des volumes, matériaux, rythme et proportion des percements, modénature et couleurs des façades) et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

10.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

10.1.3 Les annexes doivent être construites en harmonie de matériau et de couleur avec le bâtiment principal

10.2 ADAPTATION AU SOL

10.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol, et non le sol adapté à la construction.

10.3 FAÇADES

10.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec ceux rencontrés sur les bâtiments anciens (construits avant le 1er janvier 1948).

10.3.2 Les façades seront de teinte non criarde.

10.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing ou brique creuse non revêtus par exemple) sont interdits.

10.3.4 Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise.

10.3.5 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (lambrequins, épis de faîtage, bandeaux, harpages, décoration et modénatures, …). Sont définis comme bâtiments anciens ceux qui ont été construits avant le 1er janvier 1948.

10.3.8 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

10.4 TOITURES

10.4.1 La pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

10.4.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et s'inscrivant dans une combinaison de plusieurs volumes, ainsi que pour les petits bâtiments de moins de 10m2 d'emprise au sol.

10.4.4 L'emploi en couverture de matériaux brillants est interdit (sans que soient interdits les panneaux solaires)

10.4.5 Les toitures seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile ocre rouge vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m2. Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

10.4.6 Les extensions ou annexes attenantes à une habitation seront couvertes avec le même matériau que la construction principale.

10.5 CLOTURES

10.5.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

10.5.2 Les murs de clôture opaques seront réalisés avec des matériaux modernes ou traditionnels ne présentant pas de façades lisses et monotones. S'ils dépassent 4m de longueur, ils ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex (s'harmonisant avec les façades des constructions).

10.5.3 En l'absence de mur de clôture, les clôtures seront végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins

(charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, etc.), excluant les conifères. Elles seront doublées ou non d'un grillage.

10.5.4 Les soubassements opaques sous les grillages ne dépasseront pas 0,50 m.

10.5.5 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

10.5.6 Dans les continuités écologiques délimitées en application du III.5° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, et dans le secteur Uhc, les clôtures présenteront, tous les 15m environ, des jours d'au moins 10cmx10cm, au niveau du sol, permettant le passage des petits animaux sauvages, afin d'assurer les continuités écologiques.

Article Uchs11 - Stationnement

11.1 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.

11.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- pour les logements :
  . 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif.
  . 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

- pour les activités :
  . 1 place par 25m2 de surface de plancher de bureaux
  . 1 place par 25m2 de surface de vente pour les commerces
  . 1 place pour 3 emplois pour les autres activités non compris la surface de stationnement à réserver, le cas échéant, pour les camions

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires en fonction d'une part, de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

11.3 Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur pourra réaliser une partie des aires demandées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale, ou participer à la réalisation d'un parking public proportionnellement au nombre de places qui lui sont nécessaires.

Article Uchs12 - Espaces libres et plantations

12.1 Les surfaces libres de toute construction, autres que les voies de circulation interne et les aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

12.2 Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations d'espèces locales équivalentes en potentiel de développement.

12.3 Les arbres et les arbustes devront être principalement d'essences locales, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc .), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if.

12.4 Dans les continuités écologiques délimitées en application du III.5° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, les surfaces perméables doivent représenter au moins 80% de la surface de la propriété.

12.5 Les espaces boisés et les alignements classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements y sont interdits.

12.6 Les alignements végétaux identifiés au titre du III.2° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme devront être protégés. Ils ne pourront être supprimés que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement végétal d'essences équivalentes.

SECTION III – PERFORMANCES DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article Uchs13 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermiques, hydrauliques (roues et turbines),…
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U (SECTEUR UF, UY ET UZ)

Qualification de la zone

La zone urbaine correspond à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Uf a pour vocation l'activité touristique et de loisirs, et les équipements publics.

Le secteur Uy a pour vocation les activités artisanale et industrielle.

Le secteur Uz a pour vocation l'activité aéronautique.

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

Article Ufyz1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement des caravanes.

1.2 Les constructions non visées à l'article 2.

1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4 Toute décharge non contrôlée de déchets industriels.

1.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron :
- tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.

1.6 Les exploitations agricoles et forestières

1.7 Les petites éoliennes (puissances nominales inférieures ou égale à 30kW) et les grandes éoliennes (puissances nominales supérieures à 30kW)

1.8 Tous affouillements et exhaussements de sols dans les zones humides identifiées au titre du III.2° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

1.9 Toutes édifications de bâtiments dans les zones humides identifiées au titre du III.2° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Article Ufyz2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Dans le secteur Uf, les bâtiments et installations à destination de loisirs (sports, jeux, promenade, etc.) ou touristiques (accueil, restauration, hébergement, etc.), ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2 Dans le secteur Uy, les bâtiments et installations à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôt, les bureaux, les commerces associés aux activités autorisées, les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 Dans les secteurs Uf et Uy, les constructions à usage d'habitation pour le personnel dont la présence est nécessaire pour le gardiennage ou la sécurité technique des activités autorisées.

2.4 Dans le secteur Uz, sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), les ouvrages techniques à usage aéronautique ou nécessaires aux services publics.

2.5 Dans le secteur Uz, dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), les installations à usage aéronautique ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m2.

2. 6 Les constructions et installations devront respecter les prescriptions en vigueur du PPRI de la vallée de la Durdent dans les zones hachurées en rouge ou en bleu.

2. 7 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ufyz3 - Accès et voirie

3.1 ACCES

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

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

3.1.3 Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée pendant au moins 6 secondes, de part et d'autre de l'accès, c'est à dire:
- sur une distance de 83m à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de des voies où la vitesse est limitée à 50km/h

- sur une distance de 150m à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de des voies où la vitesse est limitée à 90km/h

3.2 VOIRIE

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

3.2.2 Dans la zone Uy, les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque

Article Ufyz4 - Desserte par les réseaux

4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur.

4.2.3 En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conçu et réalisé en fonction de la nature du sol et du sous-sol, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par les arrêtés du 14 septembre 1983 et du 23 mars 1987, pourra être autorisé. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement ultérieur de la construction au réseau public collectif, quand celui-ci sera réalisé.

4.2.4 Lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. …). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, …) et de l'existant (végétation, puits, …) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, etc.) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

4.4.2 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article Ufyz5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent respecter un recul d'au moins :
- 10 m de l'axe de la RD268 et de la RD10
- 5 m de l'alignement des autres voies

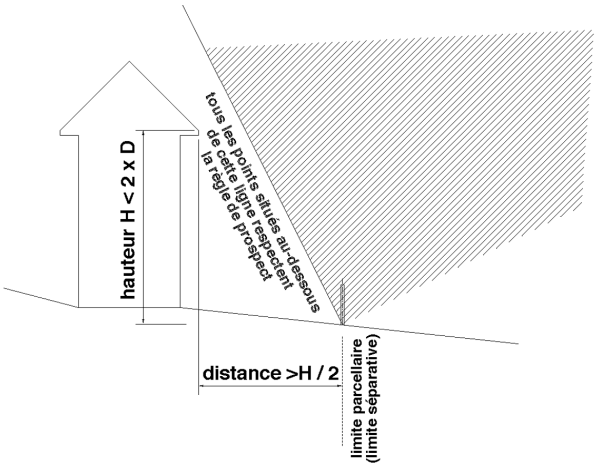
5.2 Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, de surface de plancher inférieure à 20m2, pourront être autorisées soit à l'alignement, soit à 3 m de celui-ci, sous réserve de présenter un aspect architectural satisfaisant.

5.3 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extension dans les limites du recul existant.

Article Ufyz6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6.1 Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10m minimum par rapport aux limites du secteur où elles sont implantées.

6.2 Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 5 m.



6.3 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extension dans les limites du recul existant.

Article Ufyz7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription spéciale.

Article Ufyz8 - Emprise au sol

9.1 L'enveloppe des projections au sol des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de la parcelle dans la zone Uf, 40% dans la zone Uy.

Article Ufyz9 - Hauteur maximum des constructions

9.1 La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel jouxtant cette construction ; elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

9.2 Hormis pour les constructions et installations à caractère technique, cette hauteur ne doit pas excéder 12 m.

Article Ufyz10 - Aspect extérieur

10.1 Toutes les constructions et l'ensemble des installations devront présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le site et les constructions avoisinantes.

10.2 Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures visibles des voies publiques.

10.3 La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

10.4 En présence de volumes importants sur des espaces publics et des lieux d'articulation urbaine, il est demandé d'apporter au volume et à la façade un traitement particulier complémentaire. Par exemple, un traitement différentié pourra être apporté aux espaces de bureaux, aux zones de stockages, etc.)

10.5 Les parties de bureaux pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

10.6 Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, etc … seront obligatoirement regroupés (par exemple dans un muret technique à l'entrée du terrain ou intégré au bâtiment).

10.7 Le nombre d'enseignes est limité à une par établissement. Les enseignes seront apposées sur un mur de façade. La hauteur maximale de l'enseigne est fixée à deux mètres de hauteur et 40% de longueur de façade sur laquelle est appliquée l'enseigne.

10.8 Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.

10.9 Les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une grille ou un grillage doublé ou non de haies vives traditionnelles.

Article Ufyz11 - Stationnement

11.1 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.

11.2 Dans la zone Uf, des aires de stationnement d'au moins 25m2 par place (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum d'une place par 50m2 de surface de plancher, et d'un nombre égal à un quart du nombre des visiteurs attendus journellement dans les aires de loisirs.
En outre des aires de stationnement supplémentaires doivent être prévues pour :
- hébergement : 1 place par chambre
- restauration : 1 place par table

11.3 Dans la zone Uy, des aires de stationnement d'au moins 25m² par place (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum d'une place par 60m2 de surface de plancher, non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions.

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

Article Ufyz12 - Espaces libres et plantations

12.1 Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément.

12.2 Les dépôts nécessaires à l'activité sont autorisés, en dehors des marges de recul fixés à l'article 5.1, et doivent faire l'objet d'un traitement paysager les bordant.

12.3 Les arbres et les arbustes devront être principalement d'essences locales, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc .), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if.

12.4 Les espaces boisés et les alignements classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements y sont interdits.

12.5 Les alignements végétaux identifiés au titre du III.2° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme devront être protégés. Ils ne pourront être supprimés que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement végétal d'essences équivalentes.

SECTION III – PERFORMANCES DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article Ufyz13 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermiques, hydrauliques (roues et turbines),…
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Qualification de la zone

La zone AU est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Les secteurs AUh ont pour vocation principale, le commerce, les équipements et activités de faibles nuisances.

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

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, et non fixées à l'article 2.

1.2 Les constructions et installations à destination artisanale, industrielle, d'entrepôt et commerciale, sauf celles désignées à l'article 2.

1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement des caravanes.

1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.6 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

1.7 Les alignements sur rue de plus de 3 garages individuels intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation.

1.8 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

1.9 Les exploitations agricoles et forestières.

1.10 Les petites éoliennes (puissances nominales inférieures ou égale à 30kW) et les grandes éoliennes (puissances nominales supérieures à 30kW)

Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Les constructions à vocation principale d'habitat, ainsi que, dans une proportion inférieure à 20% de la surface du secteur AU concerné, les bâtiments et installations à

destination commerciale, artisanale ou d'entrepôt, à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation) ou risques divers, l'ensemble devant être prévu dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

2.2 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 - Accès et voirie

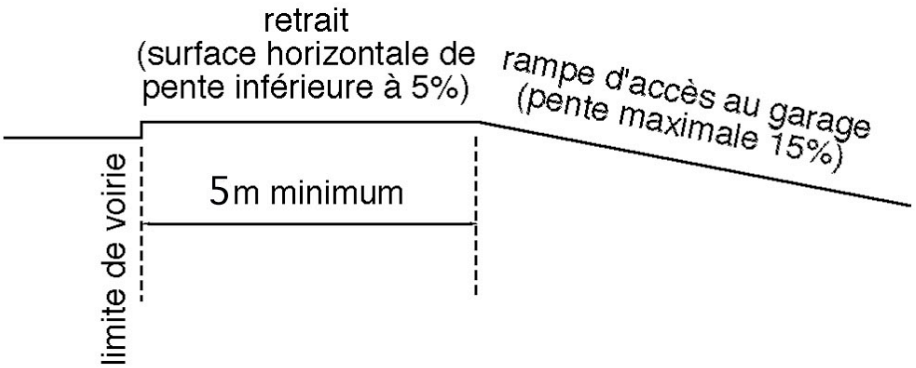
3.1 ACCES

3.1.1 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 fond voisin.

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

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

3.1.4 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5m de profondeur entre la voirie et le sommet de la rampe d'accès (qui ne doit pas présenter une pente supérieure à 15%).



En outre, toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux de ruissellement ne pénètrent pas dans le garage.

3.1.5 Le portail d'entrée des véhicules sera situé au moins à une distance de 5m de la chaussée, pour constituer une entrée charretière.

3.2 VOIRIE

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

3.2.2 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules.

Article AU4 - Desserte par les réseaux

4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 9 mai 1996). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

4.2.3 Les eaux résiduaires artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur.

4.2.4 Lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. …). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, …) et de l'existant (végétation, puits, …) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, …) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

4.4.2 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

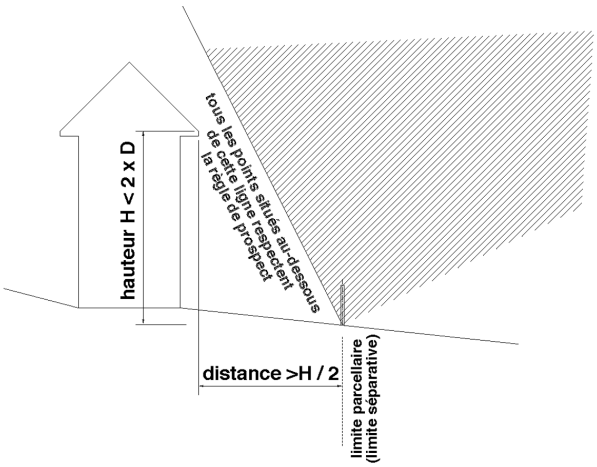
Article AU5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 3 m de l'alignement, s'il existe ou à défaut de l'alignement de fait.

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division foncière, les dispositions du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain ou unité foncière issu de la division.

6.1 Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3 m.



Article AU7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription spéciale.

Article AU8 - Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40% de la surface de la propriété.

Article AU9 - Hauteur maximum des constructions

9.1 La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 9 m à l'égout de toiture.

9.2 La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

9.3 Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée, depuis le terrain naturel, au droit des façades situées vers le bas du terrain.

Article AU10 - Aspect extérieur

10.1 GENERALITES

10.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

10.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

10.2 ADAPTATION AU SOL

10.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol, et non le sol adapté à la construction.

10.3 FAÇADES

10.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec ceux rencontrés sur les bâtiments anciens (antérieurs au 1er janvier 1948).

10.3.2 Les façades seront de teinte non criarde.

10.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing ou brique creuse non revêtus par exemple) sont interdits.

10.3.4 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

10.4 TOITURES

10.4.1 La pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

10.4.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et s'inscrivant dans une combinaison de plusieurs volumes, ainsi que pour les petits bâtiments de moins de 10m2 d'emprise au sol.

10.4.3 La réalisation de queue de geai est réservée aux constructions ayant simultanément plus de 15m de longueur et de moins de 8m de largeur.

10.4.4 L'emploi en couverture de matériaux brillants est interdit (sans que soient interdits les panneaux solaires)

10.4.5 Les extensions ou annexes attenantes à une habitation seront couvertes avec le même matériau que la construction principale.

10.5 CLOTURES

10.5.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

10.5.2 Les murs de clôture opaques seront réalisés avec des matériaux modernes ou traditionnels ne présentant pas de façades lisses et monotones. S'ils dépassent 4m de longueur, ils ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex (s'harmonisant avec les façades des constructions).

10.5.3 En l'absence de mur de clôture, les clôtures seront végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, etc.), excluant les conifères. Elles seront doublées ou non d'un grillage.

10.5.4 Les soubassements opaques sous les grillages ne dépasseront pas 0,50 m.

10.5.4 En l'absence de mur de clôture, et en limite des routes départementales, les clôtures végétales seront disposées sur un talus anti-bruit d'une hauteur minimale de 1m.

10.5.5 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleu ou verte), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

Article AU11 - Stationnement

11.1 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.

11.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements :
  - . 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif.
  - . 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État
- pour les activités :
  - . 1 place pour 3 emplois pour les autres activités non compris la surface de stationnement à réserver, le cas échéant, pour les camions
  - . 1 place par chambre ou par logement pour les ensembles touristiques d'hébergement

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

11.3 Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur pourra réaliser une partie des aires demandées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale, ou participer à la réalisation d'un parking public proportionnellement au nombre de places qui lui sont nécessaires.

Article AU12 - Espaces libres et plantations

12.1 Les surfaces libres de toute construction, autres que les voies de circulation interne et les aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

12.2 Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations d'espèces locales équivalentes en potentiel de développement.

12.3 Les arbres et les arbustes devront être principalement d'essences locales, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier,

poirier, noyer, etc .), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if.

12.4 Les espaces boisés et les alignements classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements y sont interdits.

12.5 Les alignements végétaux identifiés au titre du III.2° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme devront être protégés. Ils ne pourront être supprimés que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement végétal d'essences équivalentes.

SECTION III – PERFORMANCES DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article AU13 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermiques, hydrauliques (roues et turbines),…
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article AU14 – Infrastructures et réseaux de communication

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre des opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N (Y COMPRIS AT)

Qualification de la zone A

Les zones agricoles (zones A) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

En complément, par application du 7ème alinéa du II.6 de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement désigne des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole (bâtiments cerclés par un liseré rose).

En application du II.6 de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le PLU délimite deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) At, réservés pour les campings.

Qualification de la zone N

Les zones naturelles et forestières (zones N) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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.

En application du 7ème alinéa du II.6 de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement désigne des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site (bâtiments cerclés par un liseré rose).

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

Article AN1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités

1.4 Le stationnement des caravanes, sauf dans le secteur At

1.5 Les dépôts de matériaux ou de déchets

1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron et dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue:
- tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.

1.7 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

1.8 Les petites éoliennes (puissances nominales inférieures ou égale à 30kW) et les grandes éoliennes (puissances nominales supérieures à 30kW).

1.9 Tous affouillements et exhaussements de sols dans les zones humides identifiées au titre du III.2° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

1.10 Toutes édifications de bâtiments dans les zones humides identifiées au titre du III.2° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, à l'exception des tunnels plastiques et serres.

Article AN2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Dans la zone A, à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

2.2 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), sont autorisés :
- L'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissement recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre des logements, ainsi que leurs annexes de dimension mesurée, jointives ou non
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation, et les constructions détruites à la suite d'un effondrement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
- la mise aux normes des bâtiments agricoles
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.3 Le changement de destination des bâtiments identifiés en application du 7ème alinéa du II.6 de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, sous les conditions que :
- ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole,
- les installations et aménagements ne nuisent pas au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- les caractéristiques principales des bâtiments soient respectées.

2.4 L'extension et les annexes des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.5 Dans le secteur At, les terrains et constructions aménagés pour l'accueil des campeurs et des résidences mobiles ou démontables, le stationnement des caravanes, ainsi que les constructions et aménagements complémentaires à l'activité de camping (piscine, restauration, etc. …).

2.6 Les constructions et installations devront respecter les prescriptions en vigueur du PPRI de la vallée de la Durdent dans les zones hachurées en rouge ou en bleu.

2.7 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

2.8 A condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AN3 - Accès et voirie

3.1 ACCES

3.1.1 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 fond voisin.

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

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

3.1.5 Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.2 VOIRIE

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

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

Article AN4 - Desserte par les réseaux

4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement (l'obligation de mettre en œuvre un relevage n'étant pas considérée comme une impossibilité technique), un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 9 mai 1996). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

4.2.3 Le raccordement des bâtiments agricoles doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

4.2.4 Lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. …). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, …) et de l'existant (végétation, puits, …) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, …) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus

défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

4.4.2 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article AN5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

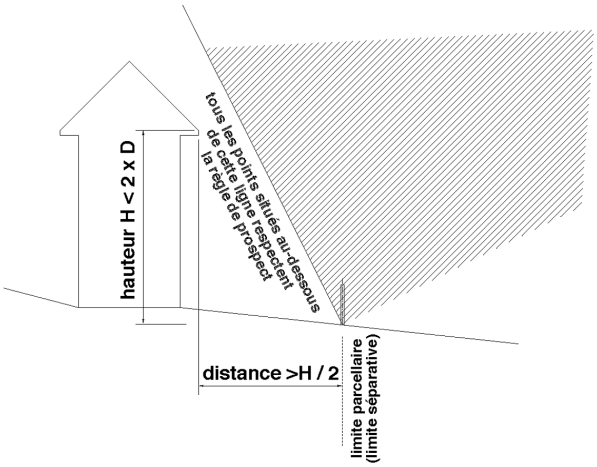
5.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent respecter un recul d'au moins :

- 10 m de l’axe des routes RD268 et RD10
- 5 m de l'alignement

5.2 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l’objet de transformations ou d’extension dans les limites du recul existant.

Article AN6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6.1 Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3 m.



6.2 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extension dans les limites du recul existant.

Article AN7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

7.1 Les habitations et leur annexes peuvent être soit jointives (auquel cas on parle d'extension), soit observer un écartement au moins égal à la hauteur du plus haut bâtiment, sans excéder 30m.

Article AN8 - Emprise au sol

8.1 L'enveloppe des projections au sol des surfaces couvertes des habitations, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 20% de la superficie de la parcelle.

Article AN9 - Hauteur maximum des constructions

9.1 La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6 m à l'égout de toiture.

9.2 La hauteur de toute construction à usage agricole ne doit pas dépasser 12m au faîtage.

Article AN10 - Aspect extérieur

10.1 GENERALITES

10.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

10.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

10.2 ADAPTATION AU SOL

10.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des habitations ne devra pas excéder 0,3m au-dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol, et non le sol adapté à la construction.

10.3 FAÇADES

10.3.1 Tant sur les habitations que sur leurs clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec ceux rencontrés sur les bâtiments anciens (antérieurs au 1er janvier 1948).

10.3.2 Les façades seront de teinte non criarde.

10.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing ou brique creuse non revêtus par exemple) sont interdits pour les constructions à usage d'habitation.

10.3.4 Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) des constructions à usage d'habitation ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise.

10.3.5 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité des constructions anciennes à usage d'habitation devront être conservés (lambrequins, épis de faîtage, bandeaux, harpages, décoration et modénatures, …).

10.3.6 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades des habitations, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

10.4 TOITURES

10.4.1 La pente des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

10.4.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sur les constructions à usage d'habitation sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et s'inscrivant dans une combinaison de plusieurs volumes, ainsi que pour les petits bâtiments de moins de 10m2 d'emprise au sol.

10.4.3 La réalisation de queue de geai est réservée aux constructions ayant simultanément plus de 15m de longueur et de moins de 8m de largeur.

10.4.4 L'emploi en couverture de matériaux brillants est interdit (sans que soient interdits les panneaux solaires).

10.4.5 Les toitures des habitations seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile ocre vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m2. Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

10.4.6 Les extensions ou annexes attenantes à une habitation seront couvertes avec le même matériau que la construction principale.

10.4.7 Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux bungalows, mobil-homes et habitation légères de loisirs, construits dans le secteur At, pour lesquels la pente de toiture peut être plus faible, les toitures terrasses sont autorisées et le matériau de toiture est indifférent mais doit être non brillant.

Article AN11 - Stationnement

11.1 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.

11.2 Des aires de stationnement aménagées sur la propriété sont exigées, à raison d'un minimum de :
- pour les logements :
    . 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif.

Article AN12 - Espaces libres et plantations

12.1 Les espaces boisés et les alignements classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements y sont interdits.

12.2 Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements d'arbres de haut développement nécessaires au maintien du cadre naturel et au microclimat favorable à l'agriculture.

12.3 Les arbres et les arbustes devront être principalement d'essences locales, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc .), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if.

12.4 Les éléments de paysage naturel identifiés (vergers) et portés sur le plan au titre du III.2° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme devront être protégés. Ils ne pourront être supprimés que si cette suppression est compensée par la création d'un nouveau verger traditionnel.

12.5 Les alignements végétaux identifiés au titre du III.2° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme devront être protégés. Ils ne pourront être supprimés que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement végétal d'essences équivalentes.

LEXIQUE

Activité artisanale	activité nécessitant l'inscription à la Chambre de commerce et d'industrie et employant moins de 10 personnes (hors activité commerciale)
Activité commerciale	activité nécessitant l'inscription à la chambre de commerce et d'industrie et intégrant l'accueil du public
Activité industrielle	activité nécessitant l'inscription à la chambre de commerce et d'industrie et employant plus de 10 personnes
Affouillement	creusement du sol ayant pour conséquence la diminution du niveau du terrain par rapport au niveau initial
Alignement opposé	limite parcellaire située de l'autre côté de la voirie
Annexe de dimension mesurée	construction complétant, sur un même terrain, un bâtiment principal, sans lui être jointif, représentant moins de 20% de la surface de plancher de ce bâtiment principal
Architecture traditionnelle	Architecture qui puise ses références dans les modèles traditionnels, locaux ou étrangers (généralement antérieurs au XXème siècle).
Architecture contemporaine	Architecture produite aujourd'hui, qui se différencie de l'architecture traditionnelle par l'utilisation d'une palette de matériaux non limitée (acier, verre, bois, béton, mais aussi matériaux traditionnels) et par une grande liberté dans la disposition des volumes (volume courbe, toiture-terrasse, porte-à-faux, percements de forme et de dimension libres, etc …), rendu possible par la mise en œuvre de techniques constructives et de matériaux modernes (béton, acier, bois, toiture végétalisée, grande portée structurelle, mur rideau, etc …). Cette définition, dans son acceptation courante, recouvre un foisonnement de tendances, d'écoles et de courants de pensée postérieurs au mouvement moderne : post-modernisme, déconstructivisme, techno-architecture, écologisme, etc …

Architecture contemporaine de qualité	Architecture contemporaine qui fournit un ensemble de réponses de qualité à une série de problématiques et de contraintes : organisation fonctionnelle des espaces de vie adaptée aux besoins et aux aspirations des occupants, insertion harmonieuse dans le site et le paysage, adaptation au contexte culturel local, économie d'énergie, utilisation de matériaux recyclables, etc … Par exemple, une réponse uniquement fonctionnelle (je réalise un garage de forme parallélépipédique pour garer mon véhicule, sans autres formes de recherches) ne peut être considérée comme une architecture contemporaine de qualité. Cette définition sous-tend une réflexion architecturale qui permet d'aboutir au projet, synthèse des différentes contraintes et problématiques évoquées ci-dessus
Aspect extérieur	tout ce qui est vu depuis l'extérieur de la construction, de tous les côtés, sans considérer la présence d'obstacles extérieurs (murs, arbres, terrains, autres constructions, etc.)
Bâtiment	toute forme de construction couverte
Bâtiment à caractère technique	les bâtiments à caractère technique correspondent à ceux dont la volumétrie est commandée par une procédure spécifique à une activité technologique, et ne peut se résoudre à imiter les architectures classiquement rencontrées. A titre d'exemple, on peut citer les cheminées industrielles, les antennes, les fours, les silos, etc.
Bâtiment ancien	Les bâtiments anciens désignent ceux qui ont été construits avant 1948, date qui marque l'essor de la reconstruction massive en France à la suite de la seconde guerre mondiale.
Distance par rapport aux limites séparatives	distance horizontale en tout point de la construction par rapport à la limite de la parcelle
Eaux pluviales	eaux résultant de la pluie, et recueillies sur toutes les surfaces (attention, si ces eaux sont polluées par les surfaces qui les reçoivent, ces eaux deviennent des eaux

	résiduaires nécessitant un traitement avant d'être considérées comme pluviales)
Eaux usées	eaux résiduaires résultant de l'activité humaine (habitat, industrie, commerce, artisanat, etc)
Enseigne	constitue une enseigne toute inscription, forme ou image, apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.
Exhaussement	remblai ayant pour conséquence l'augmentation du niveau du terrain par rapport au niveau initial
Extension mesurée	la construction, jointive avec une construction existante, d'une surface de Plancher de moins de 20% de la surface de plancher du bâtiment principal
Haies vives ou végétales	Alignement de végétaux formant clôture. La haie peut être implantée sur la limite séparative ou en retrait. Si elle est en retrait, le code civil impose une distance de 0,5m pour les haies d'une hauteur inférieure à 2,0m, et une distance de 2m pour celles pouvant dépasser 2m de hauteur à maturité.
Hauteur d'une construction	la plus grande différence de hauteur entre n'importe quel point de la construction et sa projection verticale sur le terrain existant avant les travaux.
Infrastructures existantes	tous les réseaux et toutes les voiries existantes
Lignes électriques (lignes aériennes, enterrées et branchement aéro-souterrain)	les lignes électriques peuvent être aériennes, c'est à dire supportées par des poteaux, enterrées, c'est à dire placées dans des tranchées. Le branchement est aéro-souterrain quand les lignes privées sont enterrées, que les lignes publiques sont aériennes, et que le branchement est disposé de manière à ce que le dispositif puisse être modifié simplement quand la ligne publique devient enterrée.
Modénature	l'ensemble des reliefs découpant une façade
Plan Local d'Urbanisme – PLU	outil principal de définition et de mise en œuvre, à l'échelle communale, des politiques urbaines, le PLU a été créé par la loi SRU « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 27 mars 2001. Il présente un diagnostic de la commune, un état initial de l'environnement, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Au travers de documents graphiques, d'orientations d'aménagement et

d'un règlement, il précise le droit des sols notamment attaché aux conditions d'octroi des permis de construire.

Plan d'Occupation des Sols (POS) document précisant, au travers de documents graphiques et d'un règlement, le droit des sols sur le territoire d'une commune. La révision d'un POS impose son remplacement par un PLU, élaboré selon le nouveau code de l'urbanisme postérieur à la loi SRU.

RAL (palette de couleur) palette de couleur universellement reconnue

Rampe de garage surface reliant le garage et la voirie extérieure, dès lors que la pente est supérieure à 5%

Réglementation en vigueur l'ensemble des législations et règlements se rapportant à l'urbanisme et à la construction, d'une part, aux activités envisagées, d'autre part

Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) document créé par la loi SRU « Solidarité et renouvellement Urbains » du 27 mars 2001, le SCOT fixe en termes d'objectifs, à l'échelle d'un territoire cohérent et assez vaste, les orientations fondamentales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés. Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale.

Surface horizontale surface dont la pente maximale en tout point est inférieure à 5%

Surface de Plancher la Surface de Plancher d'une construction correspond au total des surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes calculées à partir du nu intérieur des façades, dont on déduit les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y

compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Teinte criarde	La notion de « teinte criarde » est relativement subjective, tant elle se reconnaît essentiellement dans l'agression visuelle qu'elle représente pour les environnements proches, et même quelquefois lointains. Eviter les « teintes criardes » consiste à refuser les couleurs violentes, ou jurant avec celles de l'environnement bâti ou naturel. A titre d'exemple, le jaune vif, le rose bonbon, le vert pomme, etc., s'accordent assez mal avec les couleurs habituelles du paysage cauchois. D'une autre manière, le blanc cru crée une surface trop voyante et brutale sur le fond d'un paysage végétal. Il serait contre-productif de vouloir fixer des règles précises pour éviter les « teintes criardes, aussi bien que d'en fixer pour la recherche de la bonne intégration paysagère. Ces deux objectifs n'en demeurent pas moins essentiels.
Toitures-terrasses	toutes les toitures dont la pente est inférieure à 5%
Tuiles	élément de couverture moulé en terre cuite, en verre ou en béton
Unité foncière	ensemble des terrains contigus appartenant à un même propriétaire
Zone équipée ou non	ensemble de terrain concerné par une zone ou un secteur, comportant des réseaux et des voiries, ou n'en comportant pas