



Commune de Notre-Dame-du-Bec

Révision du POS en Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit



Juillet 2013



REVISION DE POS EN PLU :

Prescrite le

Enquête publique du

Approbation par délibération du

CACHET DE LA MAIRIE :



SOMMAIRE

AIDE A LA COMPREHENSION DU REGLEMENT ECRIT.....	3
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE U : Le secteur UA.....	7
ZONE U : Le secteur UH.....	19
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
ZONE AU : Les secteurs AUC	32
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	43
ZONE N : La zone Naturelle stricte	44
ZONE N : Le secteur NL	49
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	55
ZONE A : La zone Agricole stricte	55
ZONE A : Le secteur AP.....	66
ZONE A : Le secteur AH	77
Titre V : ELEMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° et L. 130-1 DU CODE DE L'URBANISME.....	88
Titre VI : LISTE DES EMBLEMES RESERVES.....	90
Titre VII : LEXIQUE	91
Annexe.....	102

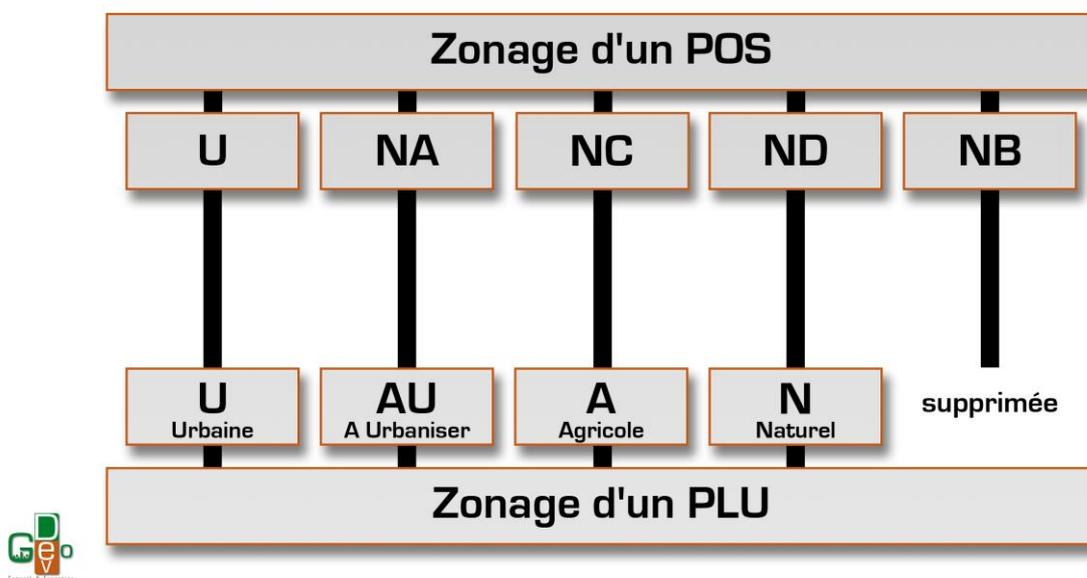
AIDE A LA COMPREHENSION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit d'un Plan Local d'Urbanisme est présenté par zone :

- ✓ Zone Urbaine, notée U
- ✓ Zone A Urbaniser, notée AU
- ✓ Zone Naturelle, notée N
- ✓ Zone Agricole, notée A

Les intitulés des zones des Plans d'Occupation des Sols ont évolué avec l'entrée en application des Plans Locaux d'Urbanisme.

CHANGEMENT DES ZONES D'UN POS A UN PLU



Pour chaque zone, différents secteurs sont identifiés au sein desquels les règles d'urbanisme peuvent différer.

Pour chaque zone, le règlement écrit se décompose en 16 articles, qui sont expliqués et illustrés ci-après :



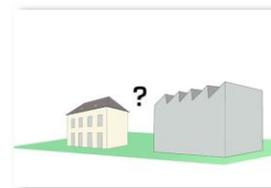
Descriptif des 14 articles du règlement écrit d'un Plan Local d'Urbanisme

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

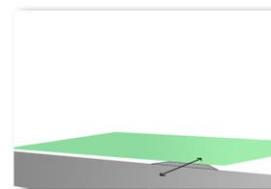
Ces deux premiers articles définissent ce qui est interdit de construire sur une parcelle (article 1) et ce qui peut y être autorisé selon certaines conditions (article 2).

Neuf destinations et occupations du sol sont reconnues par le Code de l'Urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



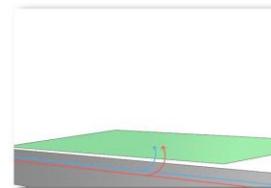
Article 3 : Accès et voirie

Pour qu'un terrain soit constructible il doit répondre à certaines exigences particulières. Ce troisième article fixe des règles de constructibilité en fonction de la desserte du terrain par rapport aux voies privées et aux voies publiques.



Article 4 : Desserte par les réseaux

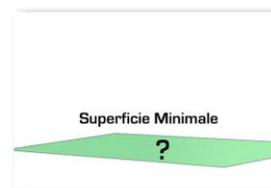
De la même manière que l'article précédent, la présence et la capacité de branchement aux réseaux d'eaux, d'électricité et de gaz déterminent la constructibilité d'un terrain.



Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article détermine la superficie minimale d'un terrain pour qu'il soit constructible. En principe, il ne peut pas fixer une taille minimale parcellaire constructible ; il existe cependant deux exceptions :

- pour des raisons techniques relatives à l'assainissement individuel
- pour préserver les formes urbaines traditionnelles et l'intérêt paysager



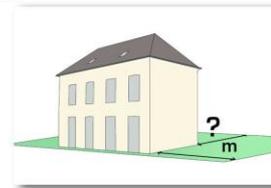
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implantent selon des reculs déterminés en fonction de l'environnement bâti. Par exemple : en centre-ville les constructions sont souvent implantées en limite d'emprise publique. Dans les secteurs pavillonnaires, les constructions observent généralement un recul de plusieurs mètres. Il convient d'adapter ces reculs en fonction du type de formes urbaines envisagées.



Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

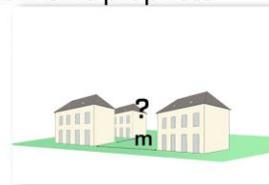
Cet article fixe des obligations de construction en fonction des limites séparatives. Selon les cas les constructions peuvent être mitoyennes ou non.



Descriptif des 14 articles du règlement écrit d'un Plan Local d'Urbanisme

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'article 8 définit les règles d'implantation des constructions sur une même parcelle. Les constructions peuvent être plus ou moins rapprochées sur un même terrain, particulièrement en fonction des besoins d'ensoleillement.



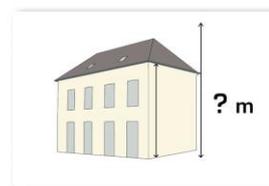
Article 9 : Emprise au sol

De manière à préserver les espaces libres, l'emprise au sol des constructions doit être limitée. Des taux d'emprise au sol peuvent être fixés dans les différentes zones du document d'urbanisme.



Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur définie dans le règlement. Pour exemple, dans les zones urbaines celle-ci tient compte des hauteurs existantes dans la zone concernée et de la destination de la construction.



Article 11 : Aspect extérieur

Cet article encadre l'insertion architecturale des bâtiments dans leur environnement. (traitement des façades, des toitures, des clôtures...)



Article 12 : Stationnement des véhicules

La création de places de stationnement peut être imposée pour toute nouvelle construction et leur nombre modulé en fonction de la destination de la construction (logement, commerce,...). Le traitement des zones de stationnements peut également être réglementé.



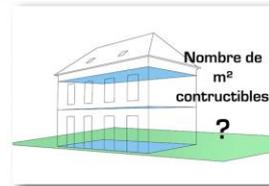
Article 13 : Espaces libres et plantations

Afin d'améliorer le cadre de vie et la valeur environnementale d'un site, des plantations peuvent être imposées sur la parcelle et les aires de stationnement. La superficie des espaces libres est réglementée par cet article de manière à conserver des espaces verts pour, entre autre, assurer l'infiltration des eaux pluviales.



Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation des sols ou COS détermine la densité de construction admise sur une parcelle. C'est le nombre de mètres carrés de surface hors-œuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits sur un mètre carré de terrain.



TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (R.123-5 du code de l'urbanisme)

« **Caractère de la zone :**

La zone Urbaine englobe la tache urbaine principale, formée le long de la Route de la Lézarde, ainsi que les hameaux situés à proximité du bourg, de densité moyenne.

La zone Urbaine de Notre-Dame-du-Bec comprend 2 secteurs :

- ✓ le Secteur **Urbain Central**, noté UC ;
- ✓ le Secteur **Urbain de Hameau**, noté UH.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs : »

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU, page XX)

ZONE U : Le secteur UC

Le secteur Urbain Central :

« Le secteur UC correspond au centre-bourg de Notre-Dame-du-Bec, bâti autour de l'église, de la mairie et de l'école ainsi que son extension plus récente le long de la Route de la Lézarde.

Le secteur UH correspond aux hameaux proches du bourg de densité moyenne, tels que la Côte Boivin, la Vallée des Chaumières et les constructions situées le long de la RD.32 »

Objectifs recherchés :

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU, pages XX et XX)

Article UC.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravaniers, ainsi que le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux :
- ✓ nécessaires à l'urbanisation de la zone (à condition de respecter le règlement du PPRI lorsque le projet se situe en zone de risque inondation) ;
 - ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de respecter le règlement du PPRI lorsque le projet se situe en zone de risque inondation) ;
 - ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
 - ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- 1.5. Les dépôts et stockages de matériaux, déchets et de véhicules.
- 1.6. Les activités industrielles et les entrepôts.
- 1.7. Les constructions et installations à usage agricole et forestier.

Article UC.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1. Les constructions à destination d'habitation, ainsi que leurs annexes et leurs extensions.
- 2.2. Les constructions à destination de commerce, de bureau ou de service, et d'artisanat, leurs annexes et leurs extensions, à condition qu'elles soient utiles et nécessaires à la vie quotidienne urbaine et qu'elles n'entraînent pour le voisinage et des lieux environnants aucune incommodité (sonores, olfactives, visuelles, circulation, insalubrité, dommages...).
- En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel.
- 2.3. Les constructions à destination d'équipement public ou privé d'intérêt général, les aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public.
- 2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- 2.5. Dans les **zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :
- que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
 - de ne pas construire au droit de l'indice ;

- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.6. Dans les **zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde**, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article UC.3. : Accès et voirie *Article non traité en réunion de travail*

Les accès :

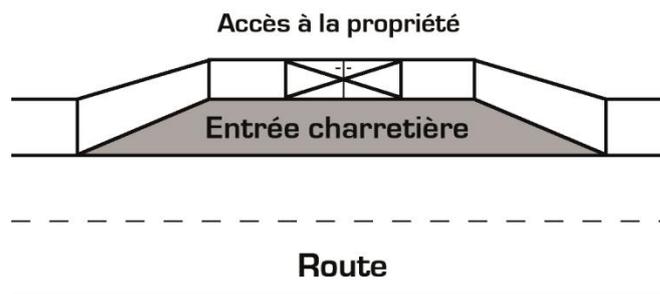
3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, du projet ou des aménagements envisagés.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

3.3. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

3.4. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.



3.5. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

3.6. Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

La voirie :

3.7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

3.8. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.9. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

3.10. En cas de création de voirie en impasse, une prolongation de celle-ci en chemin piéton doit être prévue, d'au moins 2 mètres de large.

3.11. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UC.4. : Desserte par les réseaux <i>Article non traité en réunion de travail</i>

Alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

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

Assainissement des eaux pluviales :

4.3. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne doivent en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

4.4. Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.

4.5. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

4.6. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.

4.7. Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² doivent réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée doit être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

4.8. Les rejets maximums tolérés sont limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il peut être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.

4.9. Les objectifs de qualité sur le domaine public doivent être conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

4.10. Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il peut être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

Autres réseaux

4.11. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.12. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article UC.5. : Caractéristiques des terrains

5.1. Pour les nouvelles constructions, en l'absence d'assainissement collectif, il est exigé un minimum parcellaire de 1 200 m².

5.2. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière si la parcelle n'est pas desservie en assainissement collectif.

Article UC.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 3 mètres ou s'implanter à l'alignement des façades des constructions existantes pour tenir compte d'un ordre continu existant.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux extensions et annexes de constructions principales, qui peuvent s'aligner sur la façade de la construction principale existante, être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou

- s'implanter avec un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- ✓ aux projets d'aménagement d'ensemble, dont les nouvelles constructions peuvent s'implanter à moins de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes ou projetées, en vue de satisfaire des objectifs de densité de construction et limiter la consommation d'espace ;
 - ✓ aux constructions situées le long de la Lézarde ou d'une rivière qui doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge en vue de garantir leur préservation et leur entretien. Cette bande de 5 mètres doit être plantée ou enherbée.
 - ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels aucune règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique ;
 - ✓ au changement de destination de bâtiments, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination quelle que soit leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UC.7.: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle ;
- soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de sa hauteur ou sans être inférieur à 3 mètres en cas d'ouverture sur l'une des façades ;
- soit avec un éloignement au moins égal à 1,90 mètre en cas de façade aveugle.

7.2. L'article 7.1. ne s'applique pas:

- ✓ aux constructions situées le long de la Lézarde ou d'une rivière qui doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge en vue de garantir leur préservation et leur entretien. Cette bande de 5 mètres doit être plantée ou enherbée ;
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels aucune règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique ;
- ✓ au changement de destination de bâtiments, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination quelle que soit leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UC.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article UC.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions, de leur extension et des annexes est limitée à 40% de l'unité foncière.

Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, mixant différents type de logements (logements locatifs, logements seniors, etc.) ou promouvant des formes innovantes d'habitat, l'emprise au sol peut être rehaussée de 10% supplémentaires.

9.2. L'article 9.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UC.10. Hauteur maximum des constructions

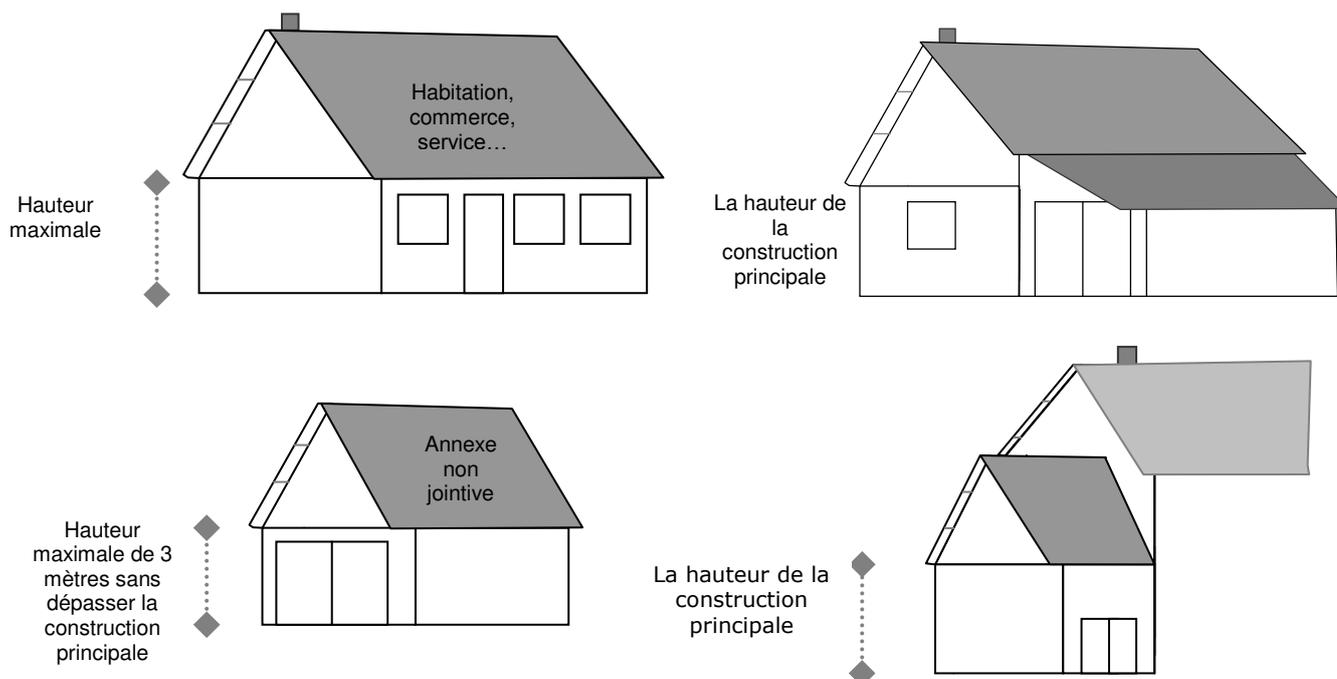
10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,50 mètres à l'égout de toiture et R+1+C tout compris pour les constructions autorisées dans les secteurs de vallée de la zone UC.

10.3. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 4,50 mètres à l'égout de toiture et R+C tout compris pour les constructions autorisées dans les secteurs de plateau de la zone UC (Côte de l'Eglise).

10.4. La hauteur maximale autorisée des annexes non jointives est fixée à 3 mètres et la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives et les extensions.

10.5. La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'équipement public et d'ouvrage technique n'est pas règlementée.



Article UC.11. Aspect extérieur**Article non traité en réunion de travail****Généralités :**

11.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

11.5. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

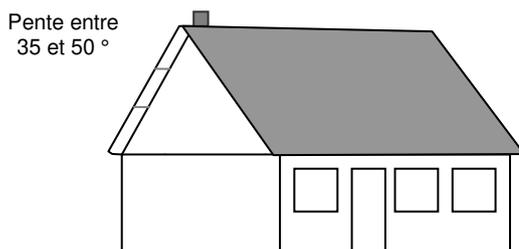
11.6. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

11.7. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

Les toitures :

✓ *Types de toiture*

11.8. Les toitures des constructions principales, leurs agrandissements et leurs annexes non jointives doivent avoir deux pentes ou plus, comprises entre 35 et 50° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.



11.9. Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions principales, à condition qu'elles soient végétalisées.

11.10. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, doivent être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

✓ *Matériaux et couleurs de toiture*

11.11. Les couleurs des toitures des constructions doivent être traitées en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes, ainsi qu'avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

11.12. Les aspects brillants, ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.13. Les toitures des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux de qualité.

Les toitures des extensions et des annexes, jointives ou non, doivent également être réalisées avec des matériaux de qualité, en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les façades :

11.14. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants, ondulés ou d'aspect médiocre est interdit.

11.15. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit, de peintures, de parements et de badigeons de tonalité claire et discrète.

Toutes les façades de la construction, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci.

11.16. Les constructions en bois ou imitation de qualité sont autorisées à condition de maintenir un aspect extérieur de qualité et de ton bois naturel.

11.17. Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.18. Les tons criards sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum par des couleurs vives.

11.19. Les couleurs des vérandas, des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale.

11.20. Les façades en brique, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parement ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

11.21. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

11.22. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

11.23. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,70 mètre sur limite séparative et 1,40 mètre sur rue.

Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.24. Le long de la Lézarde, la réalisation de clôtures est interdite à moins de 5 mètres des berges.

Article UC.12. Stationnement des véhicules	<i>Article non traité en réunion de travail</i>
---	---

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

12.2. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et peuvent être végétalisées. Dans tous les cas, elles doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

12.3. Sur les parcelles des constructions à vocation d'activités, de commerces, de bureaux, d'équipements ainsi que dans les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitation, des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

12.4. Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées doivent être végétalisés afin qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

12.5. En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-après.

12.6. Le stationnement existant sur le surplus de parcelle restant après division en vue de construire doit être conservé.

12.7. Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement, sur domaine privé, hors entrée charretière ;

- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs.
- dans le cadre d'opérations d'aménagement, 1 emplacement vélo par logement dans un dispositif fermé ou couvert ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées ;
- la transformation de garage en logement est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement d'un logement ;

Constructions à destination d'activité et de bureau :

- 1 place minimum pour 25 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de commerce :

- jusqu'à 75 m² de surface de vente, le nombre de places exigibles est déterminé en fonction des besoins liés à l'activité, au-delà il sera exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Constructions à destination de l'hébergement hôtelier :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m² de surface de restaurant.

Article UC.13. Espaces libres et plantations *Article non traité en réunion de travail*

13.1. Les espaces libres sont les espaces non bâtis hormis les voies de desserte et les aires de stationnement.

13.2. Les marges de recul et les abords des constructions doivent être parfaitement entretenus et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de la construction, telles que les citernes ou les cumulus, doivent être placées en lieux peu visibles de la voie publiques et masquées par un rideau de verdure.

13.4. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

13.5. Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.6. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 1,70 mètre maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,40 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

13.7. De manière à limiter l'imperméabilisation des sols, une surface minimale de 30% ou 40% d'espaces verts est réservée sur l'unité foncière. Aucune règle imposant une surface minimale d'espace vert n'est imposée sur les unités foncières inférieures à 500 m². Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ces minimums

d'espaces verts doivent être calculés en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

13.8. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc.

13.9. Les marges libres par rapport aux berges des rivières doivent uniquement être plantées en espèces locales.

Article UC.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Article UC.15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les constructions doivent être implantées pour tirer le mieux profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.).

15.2. Les éoliennes domestiques et autonomes utilisées comme système alternatif de production d'énergie sont autorisées, sous réserve de la protection des sites et des paysages et de leur intégration harmonieuse sur la construction.

Article UC.16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

ZONE U : Le secteur UH

Le secteur Urbain de Hameau :

« Le secteur UH correspond aux hameaux proches du bourg et densément urbanisés, tels que la Côte Boivin, la Vallée des Chaumières et les constructions situées le long de la RD.32 »

Objectifs recherchés :

(Extrait du Rapport de Présentation du PLU, pages XX et XX)

Article UH.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravaniers, ainsi que le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux :
- ✓ nécessaires à l'urbanisation de la zone (à condition de respecter le règlement du PPRI lorsque le projet se situe en zone de risque inondation) ;
 - ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de respecter le règlement du PPRI lorsque le projet se situe en zone de risque inondation) ;
 - ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
 - ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- 1.5. Les dépôts et stockages de matériaux, déchets et de véhicules.
- 1.6. Les activités industrielles et les entrepôts.
- 1.7. Les constructions et installations à usage agricole et forestier.

Article UH.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1. Les constructions à destination d'habitation, ainsi que leurs annexes et leurs extensions.
- 2.2. Les constructions à destination de commerce, de bureau ou de service, et d'artisanat, leurs annexes et leurs extensions, à condition qu'elles soient utiles et nécessaires à la vie quotidienne urbaine et qu'elles n'entraînent pour le voisinage et des lieux environnants aucune incommodité (sonores, olfactives, visuelles, circulation, insalubrité, dommages...).
- En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel.
- 2.3. Les constructions à destination d'équipement public ou privé d'intérêt général, les aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public.
- 2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- 2.5. Dans les **zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :
- que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
 - de ne pas construire au droit de l'indice ;

- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.6. Dans les **zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde**, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article UH.3. : Accès et voirie *Article non traité en réunion de travail*

Les accès :

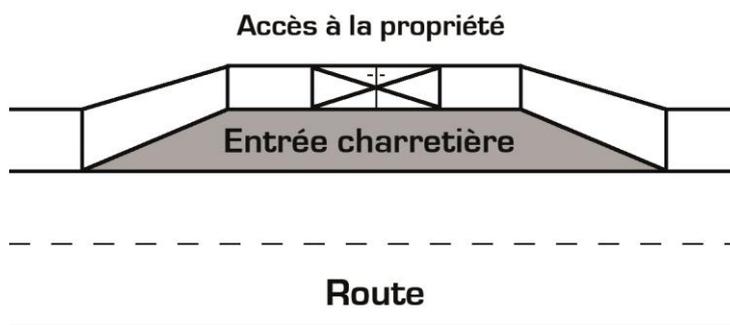
3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, du projet ou des aménagements envisagés.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

3.3. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

3.4. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.



3.5. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

3.6. Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

La voirie :

3.7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

3.8. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.9. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

3.10. En cas de création de voirie en impasse, une prolongation de celle-ci en chemin piéton doit être prévue, d'au moins 2 mètres de large.

3.11. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UH.4. : Desserte par les réseaux <i>Article non traité en réunion de travail</i>

Alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit intégrer un système d'assainissement non collectif en rapport avec l'aptitude des sols, conformément à la réglementation générale en vigueur et au Schéma d'Assainissement de la commune.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales :

4.3. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne doivent en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

4.4. Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.

4.5. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

4.6. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.

4.7. Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² doivent réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée doit être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

4.8. Les rejets maximums tolérés sont limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il peut être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.

4.9. Les objectifs de qualité sur le domaine public doivent être conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

4.10. Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il peut être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

Autres réseaux

4.11. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.12. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article UH.5. : Caractéristiques des terrains

5.1. Pour les nouvelles constructions, en l'absence d'assainissement collectif, il est exigé un minimum parcellaire de 1 200 m².

5.2. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière si la parcelle n'est pas desservie en assainissement collectif.

Article UH.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 3 mètres ou s'implanter à l'alignement des façades des constructions existantes pour tenir compte d'un ordre continu existant.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux extensions et annexes de constructions principales, qui peuvent s'aligner sur la façade de la construction principale existante, être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou s'implanter avec un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- ✓ aux projets d'aménagement d'ensemble, dont les nouvelles constructions peuvent s'implanter à moins de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes ou projetées, en vue de satisfaire des objectifs de densité de construction et limiter la consommation d'espace ;
- ✓ aux constructions situées le long de la Lézarde ou d'une rivière qui doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge en vue de garantir leur préservation et leur entretien. Cette bande de 5 mètres doit être plantée ou enherbée ;
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels aucune règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique ;
- ✓ au changement de destination de bâtiments, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination quelle que soit leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UH.7.: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée avec un éloignement au moins égal à la moitié de sa hauteur ou sans être inférieur à 3 mètres en cas d'ouverture sur l'une des façades.

7.2. L'article 7.1. ne s'applique pas:

- ✓ aux extensions et annexes de constructions principales, qui peuvent être édifiées en limite séparative en cas de façade aveugle ou avec un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur en cas de façade aveugle ;
- ✓ aux constructions situées le long de la Lézarde ou d'une rivière qui doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge en vue de garantir leur préservation et leur entretien. Cette bande de 5 mètres doit être plantée ou enherbée.
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels aucune règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique ;
- ✓ au changement de destination de bâtiments, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination quelle que soit leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UH.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article UH.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions, de leur extension et des annexes est limitée à 30% de l'unité foncière.

9.2. L'article 9.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

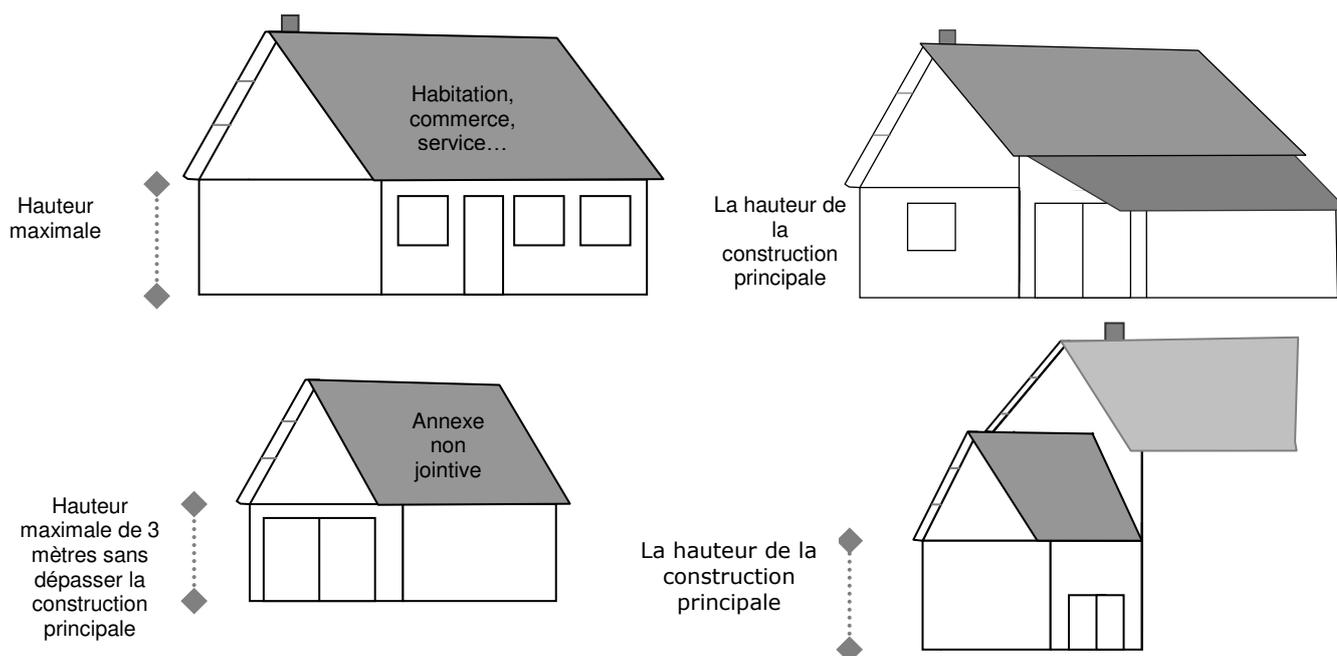
Article UH.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 4,50 mètres à l'égout de toiture et R+C tout compris pour les constructions autorisées dans le secteur UH.

10.3. La hauteur maximale autorisée des annexes non jointives est fixée à 3 mètres et la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives et les extensions.

10.4. La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'équipement public et d'ouvrage technique n'est pas règlementée.



Article UH.11. Aspect extérieur**Article non traité en réunion de travail****Généralités :**

11.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

11.5. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

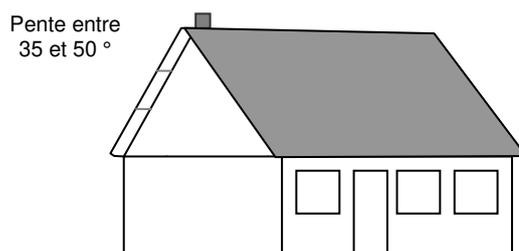
11.6. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

11.7. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

Les toitures :

✓ *Types de toiture*

11.8. Les toitures des constructions principales, leurs agrandissements et leurs annexes non jointives doivent avoir deux pentes ou plus, comprises entre 35 et 50° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.



11.9. Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions principales, à condition qu'elles soient végétalisées.

11.10. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, doivent être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

✓ *Matériaux et couleurs de toiture*

11.11. Les couleurs des toitures des constructions doivent être traitées en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes, ainsi qu'avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

11.12. Les aspects brillants, ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.13. Les toitures des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux de qualité.

Les toitures des extensions et des annexes, jointives ou non, doivent également être réalisées avec des matériaux de qualité, en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les façades :

11.14. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants, ondulés ou d'aspect médiocre est interdit.

11.15. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit, de peintures, de parements et de badigeons de tonalité claire et discrète.

Toutes les façades de la construction, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci.

11.16. Les constructions en bois ou imitation de qualité sont autorisées à condition de maintenir un aspect extérieur de qualité et de ton bois naturel.

11.17. Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.18. Les tons criards sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum par des couleurs vives.

11.19. Les couleurs des vérandas, des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale.

11.20. Les façades en brique, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parement ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

11.21. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

11.22. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

11.23. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,70 mètre sur limite séparative et 1,40 mètre sur rue.

Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.24. Le long de la Lézarde, la réalisation de clôtures est interdite à moins de 5 mètres des berges.

Article UH.12. Stationnement des véhicules <i>Article non traité en réunion de travail</i>

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

12.2. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et peuvent être végétalisées. Dans tous les cas, elles doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

12.3. Sur les parcelles des constructions à vocation d'activités, de commerces, de bureaux, d'équipements ainsi que dans les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitation, des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

12.4. Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées doivent être végétalisés afin qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

12.5. En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux normes chiffrées définies ci-après.

12.6. Le stationnement existant sur le surplus de parcelle restant après division en vue de construire doit être conservé.

12.7. Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement, sur domaine privé, hors entrée charretière ;

- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs ;
- dans le cadre d'opérations d'aménagement, 1 emplacement vélo par logement dans un dispositif fermé ou couvert ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées ;
- la transformation de garage en logement est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement d'un logement.

Constructions à destination d'activité et de bureau :

- 1 place minimum pour 25 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de commerce :

- jusqu'à 75 m² de surface de vente, le nombre de places exigibles est déterminé en fonction des besoins liés à l'activité, au-delà il sera exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Constructions à destination de l'hébergement hôtelier :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m² de surface de restaurant.

Article UH.13. Espaces libres et plantations *Article non traité en réunion de travail*

13.1. Les espaces libres sont les espaces non bâtis hormis les voies de desserte et les aires de stationnement.

13.2. Les marges de recul et les abords des constructions doivent être parfaitement entretenus et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de la construction, telles que les citernes ou les cumulus, doivent être placées en lieux peu visibles de la voie publiques et masquées par un rideau de verdure.

13.4. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

13.5. Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.6. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 1,70 mètre maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,40 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

13.7. De manière à limiter l'imperméabilisation des sols, une surface minimale de 30% ou 40% d'espaces verts est réservée sur l'unité foncière. Aucune règle imposant une

surface minimale d'espace vert n'est imposée sur les unités foncières inférieures à 500 m². Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ces minimums d'espaces verts doivent être calculés en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

13.8. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc.

13.9. Les marges libres par rapport aux berges des rivières doivent uniquement être plantées en espèces locales.

Article UH.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Article UH.15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les constructions doivent être implantées pour tirer le mieux profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.).

15.2. Les éoliennes domestiques et autonomes utilisées comme système alternatif de production d'énergie sont autorisées, sous réserve de la protection des sites et des paysages et de leur intégration harmonieuse sur la construction.

Article UH.16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU : Zone A Urbaniser

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. (R.123-6 du code de l'urbanisme)

« Caractère de la zone :

La zone Urbaine englobe la tache urbaine principale, formée le long de la Route de la Lézarde, ainsi que les hameaux situés à proximité du bourg, densément urbanisé.

La zone A Urbaniser de Notre-Dame-du-Bec comprend 1 secteur :

- ✓ le Secteur **A Urbaniser Central**, noté AUC.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs : »

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU, page XX)

ZONE AU : Les secteurs AUC

Le secteur A Urbaniser Central :

« Le secteur AUC comprend X sites.

Objectifs recherchés :

(Extrait du Rapport de Présentation du PLU, page XX et XX)

Article AUC.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravaniers, ainsi que le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux :
 - ✓ nécessaires à l'urbanisation de la zone (à condition de respecter le règlement du PPRI lorsque le projet se situe en zone de risque inondation) ;
 - ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de respecter le règlement du PPRI lorsque le projet se situe en zone de risque inondation) ;
 - ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
 - ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- 1.5. Les dépôts et stockages de matériaux, déchets et de véhicules.
- 1.6. Les activités industrielles et les entrepôts.
- 1.7. Les constructions et installations à usage agricole et forestier.

Article AUC.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les sites AUC doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisées :

- 2.1. Les constructions à destination d'habitation, ainsi que leurs annexes et leurs extensions.
- 2.2. Les constructions à destination de commerce, de bureau ou de service, et d'artisanat, leurs annexes et leurs extensions, à condition qu'elles soient utiles et nécessaires à la vie quotidienne urbaine et qu'elles n'entraînent pour le voisinage et des lieux environnants aucune incommodité (sonores, olfactives, visuelles, circulation, insalubrité, dommages....).
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel.
- 2.3. Les constructions à destination d'équipement public ou privé d'intérêt général, les aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public.
- 2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- 2.5. Dans les **zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ;
- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.6. Dans les **zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde**, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article AUC.3. : Accès et voirie *Article non traité en réunion de travail*

Les accès :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, du projet ou des aménagements envisagés.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

3.3. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

La voirie :

3.4. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

3.5. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.6. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

3.7. En cas de création de voirie en impasse, une prolongation de celle-ci en chemin piéton doit être prévue, d'au moins 2 mètres de large.

3.8. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article AUC.4. : Desserte par les réseaux *Article non traité en réunion de travail***Alimentation en eau potable :**

4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

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

Sur certains secteurs, l'insuffisance des réseaux aval peut conduire à la mise en œuvre de bassin de régulation des eaux usées en attente de la restructuration des collecteurs d'évacuation.

Assainissement des eaux pluviales :

4.3. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne doivent en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

4.4. Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.

4.5. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

4.6. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.

4.7. Les opérations d'urbanisme visant à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, doivent réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée doit être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

4.8. Les rejets maximums tolérés sont limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il peut être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.

4.9. Les objectifs de qualité des rejets dans le milieu naturel sont imposés par les autorités responsables de la police de l'eau. Ceux sur le domaine public sont

conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

4.10. Pour toute nouvelle construction, un dispositif de récupération des eaux pluviales peut être installé. Celui-ci ne doit pas être visible depuis les espaces publics.

Téléphone – Electricité – Gaz – Collecte sélective :

4.11. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.12. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article AUC.5. : Caractéristiques des terrains

5.1. Pour les nouvelles constructions, en l'absence d'assainissement collectif, il est exigé un minimum parcellaire de 1 200 m².

5.2. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière si la parcelle n'est pas desservie en assainissement collectif.

Article AUC.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 3 mètres ou s'implanter à l'alignement des façades des constructions existantes pour tenir compte d'un ordre continu existant.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux extensions et annexes de constructions principales, qui peuvent s'aligner sur la façade de la construction principale, être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou s'implanter avec un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- ✓ aux projets d'aménagement d'ensemble, dont les nouvelles constructions peuvent s'implanter à moins de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes ou projetées, en vue de satisfaire des objectifs de densité de constructions ou de mixité sociale et limiter la consommation d'espace ;
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels aucune règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique.

Article AUC.7.: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle ;
- soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de sa hauteur ou sans être inférieur à 3 mètres en cas d'ouverture sur l'une des façades ;
- soit avec un éloignement au moins égal à 1,90 mètre en cas de façade aveugle.

7.2. L'article AUC.7.1. ne s'applique pas:

- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels aucune règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique.

Article AUC.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article AUC.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions, de leur extension et des annexes est limitée à 40% de l'unité foncière.

Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, mixant différents type de logements (logements locatifs, logements seniors, etc.) ou promouvant des formes innovantes d'habitat, l'emprise au sol peut être rehaussée de 10% supplémentaires.

9.2. L'article 9.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article AUC.10. Hauteur maximum des constructions

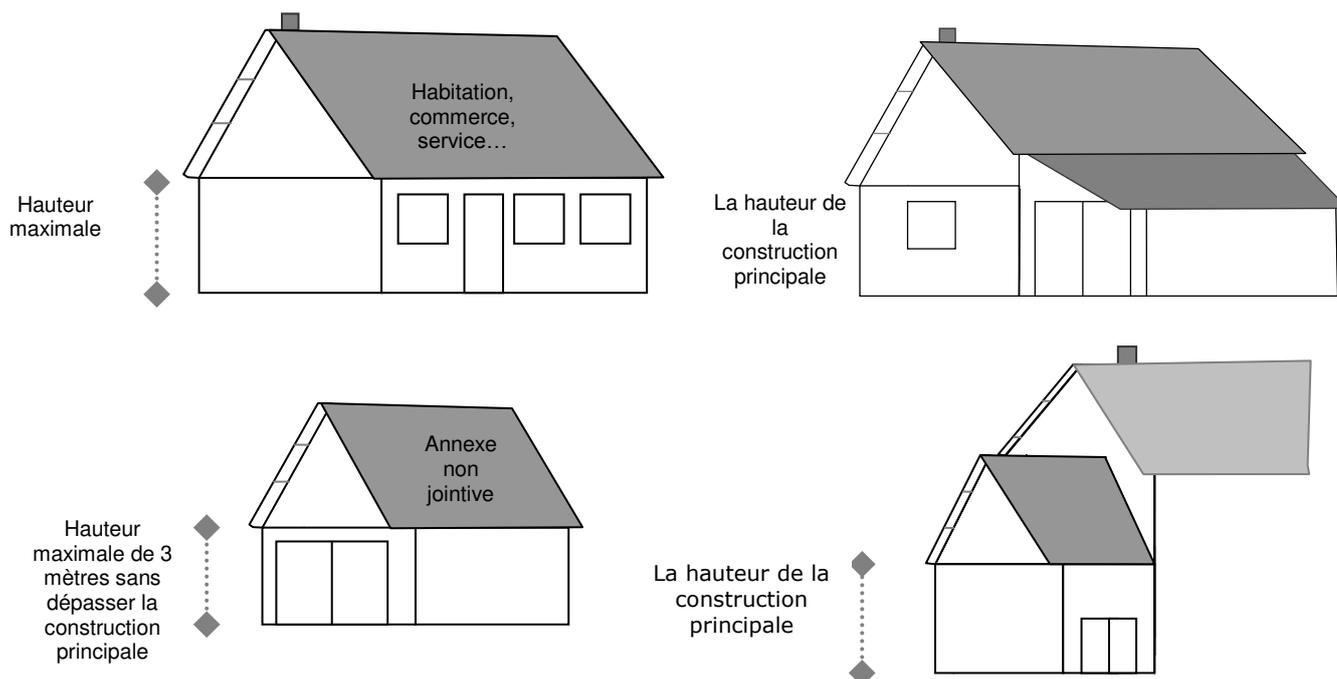
10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,50 mètres à l'égout de toiture et R+1+C tout compris pour les constructions autorisées dans les secteurs de vallée de la zone AUC.

10.3. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 4,50 mètres à l'égout de toiture et R+C tout compris pour les constructions autorisées dans les secteurs de plateau de la zone AUC (Côte de l'Eglise).

10.4. La hauteur maximale autorisée des annexes non jointives est fixée à 3 mètres et la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives et des extensions.

10.5. La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'équipement public et d'ouvrage technique n'est pas réglementée.



Article AUC.11. Aspect extérieur

Article non traité en réunion de travail

Généralités :

11.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

11.5. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

11.6. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...)

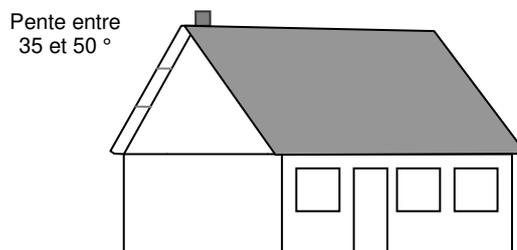
installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

11.7. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

Les toitures :

✓ *Types de toiture*

11.8. Les toitures des constructions principales, leurs agrandissements et leurs annexes non jointives doivent avoir deux pentes ou plus, comprises entre 35 et 50° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.



11.9. Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions principales, à condition qu'elles soient végétalisées.

11.10. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, doivent être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

✓ *Matériaux et couleurs de toiture*

11.11. Les couleurs des toitures des constructions doivent être traitées en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes, ainsi qu'avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

11.12. Les aspects brillants, ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.13. Les toitures des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux de qualité.

Les toitures des extensions et des annexes, jointives ou non, doivent également être réalisées avec des matériaux de qualité, en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les façades :

11.14. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants, ondulés ou d'aspect médiocre est interdit.

11.15. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit, de peintures, de parements et de badigeons de tonalité claire et discrète.

Toutes les façades de la construction, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci.

11.16. Les constructions en bois ou imitation de qualité sont autorisées à condition de maintenir un aspect extérieur de qualité et de ton bois naturel.

11.17. Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.18. Les tons criards sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum par des couleurs vives.

11.19. Les couleurs des vérandas, des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale.

11.20. Les façades en brique, ou en autre matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parement ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

11.21. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

11.22. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

11.23. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,70 mètre sur limite séparative et 1,40 mètre sur rue.

Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.24. Le long de la Lézarde, la réalisation de clôtures est interdite à moins de 5 mètres des berges.

Article AUC.12. Stationnement des véhicules *Article non traité en réunion de travail*

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

12.2. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et peuvent être végétalisées. Dans tous les cas, elles doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

12.3. Sur les parcelles des constructions à vocation d'activités, de commerces, de bureaux, d'équipements ainsi que dans les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitation, des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

12.4. Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées doivent être végétalisés afin qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

12.5. Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement, sur domaine privé, hors entrée charretière ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs ;
- dans le cadre d'opérations d'aménagement, 1 emplacement vélo par logement dans un dispositif fermé ou couvert ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées ;
- la transformation de garage en logement est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement d'un logement.

Constructions à destination d'activité et de bureau :

- 1 place minimum pour 25 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de commerce :

- jusqu'à 75 m² de surface de vente, le nombre de places exigibles est déterminé en fonction des besoins liés à l'activité, au-delà il sera exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Constructions à destination de l'hébergement hôtelier :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m² de surface de restaurant.

Article AUC.13. Espaces libres et plantations *Article non traité en réunion de travail*

13.1. Les espaces libres sont les espaces non bâtis hormis les voies de desserte et les aires de stationnement.

13.2. Les marges de recul et les abords des constructions doivent être parfaitement entretenus et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de la construction, telles que les citernes ou les cumulus, doivent être placées en lieux peu visibles de la voie publiques et masquées par un rideau de verdure.

13.4. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

13.5. Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.6. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 1,70 mètre maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,40 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

13.7. De manière à limiter l'imperméabilisation des sols, une surface minimale de 30% ou 40% d'espaces verts est réservée sur l'unité foncière. Aucune règle imposant une surface minimale d'espace vert n'est imposée sur les unités foncières inférieures à 500 m². Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ces minimums d'espaces verts doivent être calculés en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

13.8. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc.

Article AUC.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Article AUC.15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les constructions doivent être implantées pour tirer le mieux profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.).

15.2. Les éoliennes domestiques et autonomes utilisées comme système alternatif de production d'énergie sont autorisées, sous réserve de la protection des sites et des paysages et de leur intégration harmonieuse sur la construction.

Article AUC.16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N : Zone Naturelle

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. » (R.123-8 du code de l'urbanisme)

« Caractère de la zone :

La zone Urbaine englobe la tache urbaine principale, formée le long de la Route de la Lézarde, ainsi que les hameaux situés à proximité du bourg, densément urbanisé.

« La zone Naturelle de Notre-Dame-du-Bec comprend 2 secteurs :

- ✓ la zone **Naturelle stricte**, notée N ;
- ✓ le Secteur **Naturel de Loisirs**, noté NL »

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs : »

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU, page XX)

ZONE N : Zone Naturelle stricte

La zone Naturelle stricte :

« La zone N comprend les parcelles vierges de toute construction à dominante naturelle (principalement boisées). Quasiment tous les Espaces Boisés Classés ont été reportés dans la zone Naturelle. Les secteurs sensibles non bâtis situés dans la zone humide ont également été, dès que possible, classés dans la zone naturelle stricte.

Objectifs recherchés :

(Extrait du Rapport de Présentation du PLU, page XX)

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles énumérées à l'article 2.

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2.2. Les ouvrages techniques (y compris hydrauliques) nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation d'un ouvrage technique autorisé.

2.4. Les aménagements d'aire de stationnement existante sous réserve de respecter le caractère naturel du site.

2.5. Dans les **zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ;
- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.6. Dans les **zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde**, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'aménagement est soumis aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article N.3. : Accès et voirie *Article non traité en réunion de travail*

Les accès :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, du projet ou des aménagements envisagés.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Article N.4. : Desserte par les réseaux *Article non traité en réunion de travail*

Alimentation en eau potable :

4.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Assainissement des eaux usées :

4.2. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Assainissement des eaux pluviales :

4.3. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...) conformément aux dispositions de l'article 640 et suivants du Code Civil.

Téléphone – Electricité – Gaz – Collecte sélective :

4.4. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, sauf adaptations dans le cas de lignes aériennes existantes.

4.5. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article N.5. : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article N.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit respecter une marge de recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge de la rivière.

Article N.7. : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Le long de la Lézarde, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge en vue de garantir leur préservation et leur entretien. Cette bande de 5 mètres doit être plantée ou enherbée.

Article N.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article N.9. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article N.10. Hauteur maximum des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article N.11. Aspect extérieur*Article non traité en réunion de travail*

11.1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

11.2. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement.

11.3. Les clôtures doivent être ajourées, d'une hauteur de 1,70 mètre maximum et d'une couleur qui devra s'harmoniser avec le milieu naturel environnant et ne pas faire obstacles aux ruissellements.

11.4. Les matériaux de revêtement de sol doivent être absorbants afin de limiter au maximum les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique.

11.5. Le long de la Lézarde, la réalisation de clôtures est interdite à moins de 5 mètres des berges.

Article N.12. Stationnement des véhicules *Article non traité en réunion de travail*

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article N.13. Espaces libres et plantations*Article non traité en réunion de travail*

13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

13.2. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc.

13.3. Les marges libres par rapport aux berges des rivières doivent uniquement être plantées en espèces locales.

13.4. Les dépôts sont interdits, même à titre provisoire.

Article N.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Article N.15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les constructions doivent être implantées pour tirer le mieux profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.).

15.2. Les éoliennes domestiques et autonomes utilisées comme système alternatif de production d'énergie sont autorisées, sous réserve de la protection des sites et des paysages et de leur intégration harmonieuse sur la construction.

Article N.16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

ZONE N : Le secteur NL

Le secteur Naturel de Loisirs :

« Le secteur NL regroupe les terrains naturels non bâtis situés dans la vallée de la Lézarde, qui peuvent être mis en valeur à des fins touristiques et/ou récréatives (promenades, pêche, randonnée). La volonté d'aménagement du Parc des Saules incarne cette volonté communale de mettre en valeur les abords de la rivière sans pour autant perturber le milieu ou détériorer le fonctionnement hydraulique du site.

Objectifs recherchés :

(Extrait du Rapport de Présentation du PLU, page XX)

Article NL.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles énumérées à l'article 2.

Article NL.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

2.1. Les installations légères et démontables, de faible superficie, de type abris pour pêcheurs, promeneurs ou randonneurs, à condition qu'ils soient bien intégrés à l'environnement et qu'ils ne contribuent à aucune détérioration de l'intérêt naturel ou hydraulique de la zone.

2.2. Les ouvrages techniques (y compris hydrauliques) nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation d'un ouvrage technique autorisé.

2.4. Les aménagements d'aire de stationnement existante sous réserve de respecter le caractère naturel du site.

2.5. Dans les **zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ;
- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.6. Dans les **zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde**, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'aménagement est soumis aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article NL.3. : Accès et voirie *Article non traité en réunion de travail*

Les accès :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, du projet ou des aménagements envisagés.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

3.3. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant.

La voirie :

3.4. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

3.5. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Article NL.4. : Desserte par les réseaux *Article non traité en réunion de travail*

Alimentation en eau potable :

4.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Assainissement des eaux usées :

4.2. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Assainissement des eaux pluviales

4.3. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne doivent en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

4.4. Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute installation doit être accordée au réseau collectif.

4.5. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

4.6. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.

4.7. Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² doivent réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée doit être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

4.8. Les rejets maximums tolérés sont limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un

volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il peut être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.

4.9. Les objectifs de qualité des rejets dans le milieu naturel sont imposés par les autorités responsables de la police de l'eau. Ceux sur le domaine public doivent être conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

Téléphone – Electricité – Gaz – Collecte sélective :

4.10. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, sauf adaptations dans le cas de lignes aériennes existantes.

4.11. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article NL.5. : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article NL.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute nouvelle installation doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres des voies publiques et avec un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge de la rivière.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux installations légères et démontables, de faible superficie, nécessitant la proximité de l'eau ;
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprise publique.

Article NL.7. : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Autour des étangs, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge en vue de garantir leur préservation et leur entretien. Cette bande de 5 mètres doit être plantée ou enherbée.

Article NL.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article NL.9. Emprise au sol

L'emprise au sol des installations légères et démontables autorisées est limitée à 10 m².

Article NL.10. Hauteur maximum des constructions

La hauteur des installations légères et démontables autorisées ne doit pas excéder 2,50 mètres au faitage de la construction.

Article NL.11. Aspect extérieur*Article non traité en réunion de travail*

11.1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

11.2. Les constructions doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel par :

- l'adaptation au sol,
- les dimensions et les proportions de leur volume,
- l'harmonie des couleurs,
- le choix des matériaux.

11.3. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement.

11.4. Les clôtures doivent être ajourées, d'une hauteur de 1,70 mètre maximum et d'une couleur qui devra s'harmoniser avec le milieu naturel environnant et ne pas faire obstacles aux ruissellements.

11.5. Les matériaux de revêtement de sol doivent être absorbants afin de limiter au maximum les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique.

11.6. Le long de la Lézarde, la réalisation de clôtures est interdite à moins de 5 mètres des berges.

Article NL.12. Stationnement des véhicules *Article non traité en réunion de travail*

12.1. Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation, et sur la parcelle utilisée.

12.2. Les parkings et parcs de stationnement extérieurs doivent être traités en matériaux perméables et peuvent être végétalisés. Dans tous les cas, ils doivent être accompagnés de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées et s'intégrer à l'environnement immédiat.

12.3. Sur les aires de stationnement ou à proximité immédiate, des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

Article NL.13. Espaces libres et plantations *Article non traité en réunion de travail*

13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

13.2. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc.

13.3. Les marges libres par rapport aux berges des rivières doivent uniquement être plantées en espèces locales.

13.4. Les dépôts sont interdits, même à titre provisoire.

Article NL.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Article NL.15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les constructions doivent être implantées pour tirer le mieux profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.).

15.2. Les éoliennes domestiques et autonomes utilisées comme système alternatif de production d'énergie sont autorisées, sous réserve de la protection des sites et des paysages et de leur intégration harmonieuse sur la construction.

Article NL.16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A : Zone Agricole

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. » (R.123-7 du code de l'urbanisme)

« Caractère de la zone :

La zone Urbaine englobe la tache urbaine principale, formée le long de la Route de la Lézarde, ainsi que les hameaux situés à proximité du bourg, densément urbanisé.

La zone Agricole :

« La zone A comprend les sièges d'exploitations agricoles ainsi que les parcelles (jachères, cultures, prairies).

La zone agricole de Notre-Dame-du-Bec comprend 4 secteurs :

- la zone Agricole stricte, notée A ;
- le secteur Agricole Patrimonial, noté AP ;
- le secteur Agricole de Hameau non constructible, noté AH ;
- le secteur Agricole de Hameau avec une constructibilité limitée, noté AHa.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs : »

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU, page XX)

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravaniers, ainsi que le stationnement des caravanes, sauf dans les corps de ferme en activité, en vue de développer une activité complémentaire et compatible avec l'activité agricole, dans le cadre du « camping à la ferme ».

1.3. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, ainsi que les résidences mobiles et les parcs résidentiels de loisirs.

1.4. Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux :

- ✓ nécessaires à l'aménagement de la zone (à condition de respecter le règlement du PPRI lorsque le projet se situe en zone de risque inondation) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de respecter le règlement du PPRI lorsque le projet se situe en zone de risque inondation) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

1.5. Les dépôts et stockages de matériaux, déchets et de véhicules.

1.6. Les activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureau et les entrepôts, à l'exception de ceux qui sont autorisées à l'article 2.

1.7. Les constructions et installations à usage d'habitation, à l'exception de celles énumérées à l'article 2.

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

Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

2.1. Les constructions et installations à usage agricole, ainsi que leurs extensions, leurs annexes et la mise aux normes des constructions existantes.

2.2. Les constructions à destination de logement de fonction lié et nécessaire à l'activité agricole ainsi que leur extension.

2.3. Les constructions à destination d'annexe, pour un usage complémentaire au logement de fonction, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'exploitation agricole.

2.4. Les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale et de bureau dont l'activité est liée à l'agriculture, à condition de ne pas la compromettre.

2.5. Les constructions à destination d'hébergement, de type gîte rural, et de type camping à la ferme, constituant un complément à l'activité agricole, à condition de ne pas la compromettre.

2.6. Le changement de destination de bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial, inscrits sur le règlement graphique, au titre de l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme, à condition que :

- ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole ou que leur changement de destination ne compromettent pas l'activité agricole ;
- l'accès actuel de la cour soit utilisé en commun sans qu'il soit créé de nouveaux accès ;
- soient sauvegardées, entretenues, rénovées les plantations qui délimitent les clos-masures ;
- les dessertes en eau potable, énergie électrique et voirie soient assurées d'une manière adaptée et suffisante à la nouvelle utilisation ;
- l'intérêt architectural desdits bâtiments soit préservé et valorisé ;
- que la nouvelle destination envisagée soit à usage : d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'équipement public ou d'intérêt collectif.

2.7. Le stationnement des caravanes à condition que :

- il se pratique à l'intérieur d'un corps de ferme ou dans le cadre règlementé du camping à la ferme ;
- tout point des caravanes soit distant d'au moins 5 mètres des limites séparatives et des limites des emprises publiques ;
- des écrans de verdure constitués d'espèces locales soient créés afin de limiter leur visibilité depuis les espaces publics.

2.8. Les ouvrages techniques (y compris les ouvrages hydrauliques et les éoliennes) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.9. Dans les **zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ;
- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.10. Dans les **zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde**, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article A.3. : Accès et voirie

Article non traité en réunion de travail

Les accès :

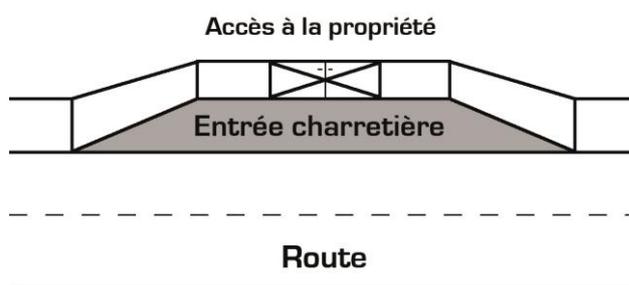
3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, du projet ou des aménagements envisagés.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

3.3. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant.

3.4. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage ou d'un engin agricole. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.



3.5. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

3.6. Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

La voirie :

3.7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

3.8. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.9. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article A.4. : Desserte par les réseaux *Article non traité en réunion de travail*

Alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

4.2. Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit intégrer un système d'assainissement non collectif en rapport avec l'aptitude des sols, conformément à la réglementation générale en vigueur et au Schéma d'Assainissement de la commune.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Les effluents des bâtiments agricoles doivent être collectés et récupérés.

Assainissement des eaux pluviales :

4.3. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne doivent en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

4.4. Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.

4.5. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

4.6. Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² doivent réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée doit être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

4.7. Les rejets maximums tolérés sont limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il peut être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.

4.8. Les objectifs de qualité des rejets dans le milieu naturel sont imposés par les autorités responsables de la police de l'eau. Ceux sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

4.9. Lors de la construction d'une nouvelle habitation ou d'un bâtiment agricole d'une emprise au sol de plus de 200 m², il doit être aménagé une citerne enterrée

d'une capacité d'au moins 3 m³ pour récupérer les eaux pluviales ou elles doivent être dirigées vers une mare ou un bassin.

Téléphone – Electricité – Gaz :

4.10. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.11. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article A.5. : Caractéristiques des terrains

5.1. Pour les constructions principales, en l'absence d'assainissement collectif, il est exigé un minimum parcellaire de 1 200 m².

5.2. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière si la parcelle n'est pas desservie en assainissement collectif.

Article A.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 10 mètres.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas :

- ✓ à la construction à vocation d'habitation de l'exploitant agricole autorisée car nécessaire à l'activité agricole, qui doit être édifiée avec un recul de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Si la construction a une rampe d'accès à un sous-sol, celle-ci doit être implantée avec un recul suffisant pour permettre l'accès au sous-sol ;
- ✓ aux extensions et annexes de constructions principales, qui peuvent s'aligner sur la façade de la construction principale existante ou s'implanter avec un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels aucune règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique ;
- ✓ au changement de destination de bâtiments, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination quelle que soit leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article A.7. : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée avec un éloignement au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

7.2. L'article 7.1. ne s'applique pas:

- ✓ aux constructions à usage agricole, qui doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport aux limites séparatives en contiguïté avec les secteurs UC, UH, AUC, AP, AH, AHa ;
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels aucune règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique ;
- ✓ au changement de destination de bâtiments, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination quelle que soit leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article A.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article A.9. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

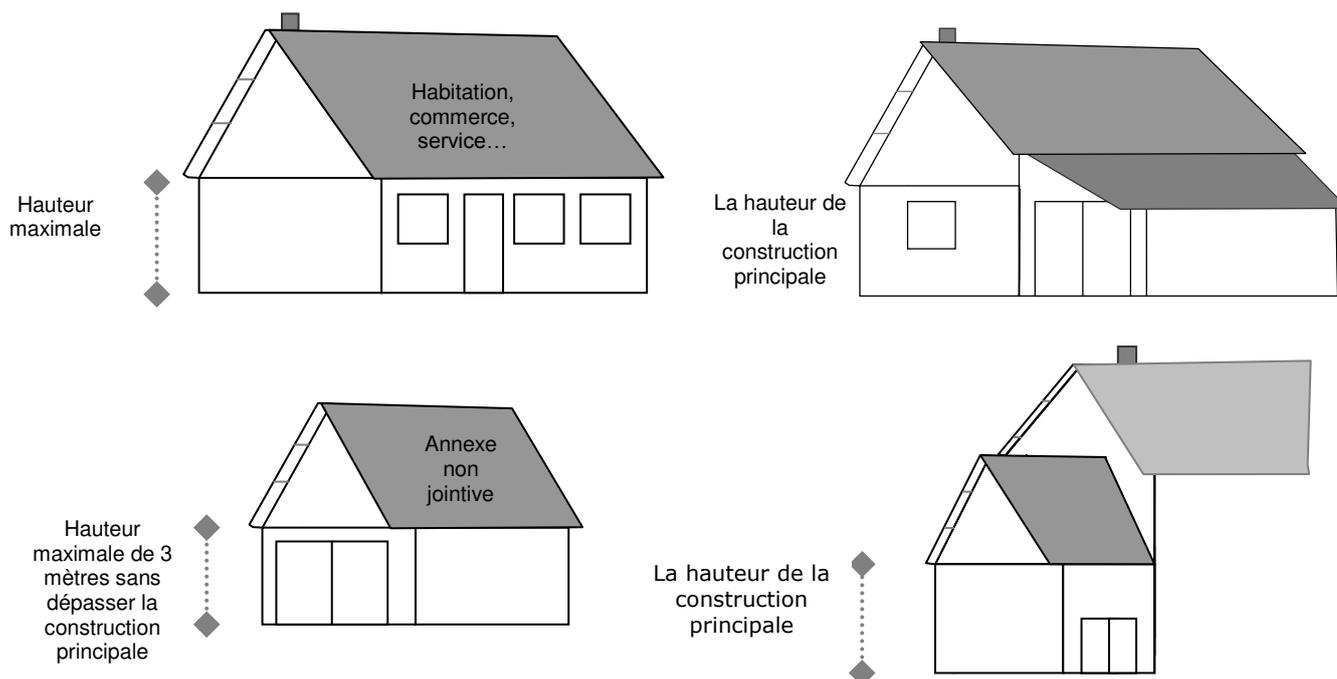
Article A.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. Les constructions ne peuvent pas dépasser :

- ✓ 6,50 mètres maximum de hauteur et R+1+C pour les constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, d'hébergements hôteliers, d'artisanat et de bureau autorisées ;
- ✓ pour les annexes jointives la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- ✓ 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ;
- ✓ aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions destinées aux équipements publics et ouvrages techniques.

10.3. Aucune limite maximale de hauteur n'est prévue ni pour les constructions et installations à destination agricole ni pour les constructions et installations industrielles dont l'activité est liée à l'agriculture.



Article A.11. Aspect extérieur

Article non traité en réunion de travail

Généralités :

11.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

11.5. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

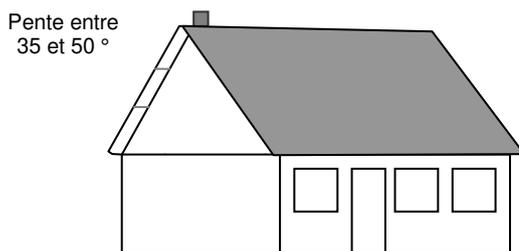
11.6. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

11.7. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

Les toitures :

✓ *Types de toiture*

11.8. Les toitures des constructions à destination de logement de fonction et d'hébergement, leurs agrandissements et leurs annexes non jointives doivent avoir deux pentes ou plus, comprises entre 35 et 50° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.



11.9. Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions à destination de logement de fonction et d'hébergement, à condition qu'elles soient végétalisées.

11.10. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, doivent être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

11.11. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour les types de toiture des constructions et installations agricoles ni pour les constructions et installations à destination d'industrie, d'artisanat, de commerce, de bureau donc l'activité est liée à l'agriculture.

✓ *Matériaux et couleurs de toiture*

11.12. Les couleurs des toitures des constructions doivent être traitées en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes, ainsi qu'avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

11.13. Les aspects brillants, ondulés métalliques ou plastiques sont interdits sur les constructions à destination de logement de fonction et d'hébergement.

11.14. Les toitures des constructions à destination de logement de fonction et d'hébergement doivent être réalisées avec des matériaux de qualité.

Les toitures des extensions et des annexes, jointives ou non, doivent également être réalisées avec des matériaux de qualité, en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les façades :

11.15. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants, ondulés ou d'aspect médiocre est interdit.

11.16. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit, de peintures, de parements et de badigeons de tonalité claire et discrète. Toutes les façades de la construction, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci.

11.17. Les constructions en bois ou imitation de qualité sont autorisées à condition de maintenir un aspect extérieur de qualité et de ton bois naturel.

11.18. Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.19. Les tons criards sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum par des couleurs vives.

11.20. Les couleurs des vérandas, des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale.

11.21. Les façades en brique, ou en autre matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parement ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

11.22. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

11.23. Le long de la Lézarde, la réalisation de clôtures est interdite à moins de 5 mètres des berges.

Article A.12. Stationnement des véhicules *Article non traité en réunion de travail*

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

Article A.13. Espaces libres et plantations *Article non traité en réunion de travail*

13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

13.2. Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.3. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc.

13.4. Les marges libres par rapport aux berges des rivières doivent uniquement être plantées en espèces locales.

13.5. Les dépôts sont interdits, même à titre provisoire.

Article A.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Article A.15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les constructions doivent être implantées pour tirer le mieux profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.).

15.2. Les éoliennes domestiques et autonomes utilisées comme système alternatif de production d'énergie sont autorisées, sous réserve de la protection des sites et des paysages et de leur intégration harmonieuse sur la construction.

Article A.16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

ZONE A : Le secteur AP

Le secteur Agricole Patrimonial :

« Le secteur AP regroupent les secteurs diffus situés en marge de la tache bâtie principale, bordant les secteurs naturels.

Objectifs recherchés :

(Extrait du Rapport de Présentation du PLU, page XX)

Article AP.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravaniers, ainsi que le stationnement des caravanes, sauf dans le cadre du « camping à la ferme ».
- 1.3. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, ainsi que les résidences mobiles et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :
- ✓ nécessaires à l'aménagement de la zone (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de risque inondation) ;
 - ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de risque inondation) ;
 - ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
 - ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- 1.5. Les dépôts et stockages de matériaux, déchets et de véhicules.
- 1.6. Les activités industrielles et les entrepôts.
- 1.7. La réalisation de nouvelles habitations, de nouveaux commerces, de nouveaux bureaux et de nouvelles activités artisanales issues de nouvelles constructions.
- 1.8. Toute autre occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article 2.

Article AP.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

2.1. Les constructions d'extension et d'annexe des constructions principales existantes, ainsi que le changement de destination de constructions existantes, à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipement public, de commerce, de bureau, d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage et des lieux environnants aucune incommodité (sonores, olfactives, visuelles, circulation, insalubrité, dommages...).

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel.

2.2. Les ouvrages techniques (y compris hydrauliques) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.3. Dans les **zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;

- de ne pas construire au droit de l'indice ;
- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.4. Dans les **zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde**, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article AP.3. : Accès et voirie *Article non traité en réunion de travail*

Les accès :

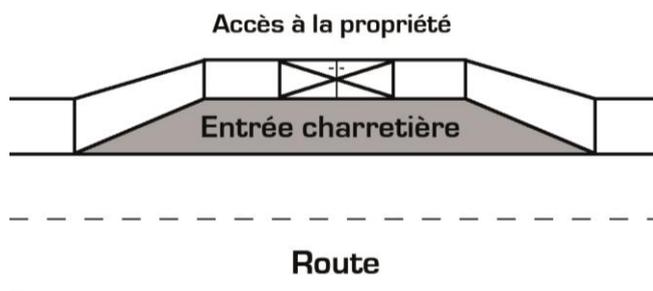
3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

3.3. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

3.4. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.



3.5. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

3.6. Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

La voirie :

3.7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

3.8. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.9. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

3.10. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article AP.4. : Desserte par les réseaux <i>Article non traité en réunion de travail</i>

Alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

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

Assainissement des eaux pluviales :

4.3. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

4.4. Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute installation doit être accordée au réseau collectif.

4.5. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

4.6. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.

4.7. Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000

m² doivent réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée doit être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

4.8. Les rejets maximums tolérés sont limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il peut être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.

4.9. Les objectifs de qualité des rejets dans le milieu naturel sont imposés par les autorités responsables de la police de l'eau. Ceux sur le domaine public doivent être conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

Téléphone – Electricité – Gaz :

4.10. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.11. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article AP.5. : Caractéristiques des terrains

5.1. Pour les constructions principales, en l'absence d'assainissement collectif, il est exigé un minimum parcellaire de 1 200 m².

5.2. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière si la parcelle n'est pas desservie en assainissement collectif.

Article AP.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 3 mètres.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux extensions et annexes de constructions principales, qui peuvent s'aligner sur la façade de la construction principale existante ou s'implanter avec un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- ✓ aux constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, qui doivent respecter un recul suffisant pour permettre l'accès au sous-sol ;
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels aucune règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique ;

- ✓ au changement de destination de bâtiments, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination quelle que soit leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article AP.7. : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée avec un éloignement au moins égal à la moitié de sa hauteur ou sans être inférieur à 3 mètres.

7.2. L'article 7.1. ne s'applique pas:

- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels aucune règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique ;
- ✓ au changement de destination de bâtiments, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination quelle que soit leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article AP.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article AP.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol totale des extensions et des annexes est limitée à 5% de l'unité foncière.

9.2. L'article 9.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

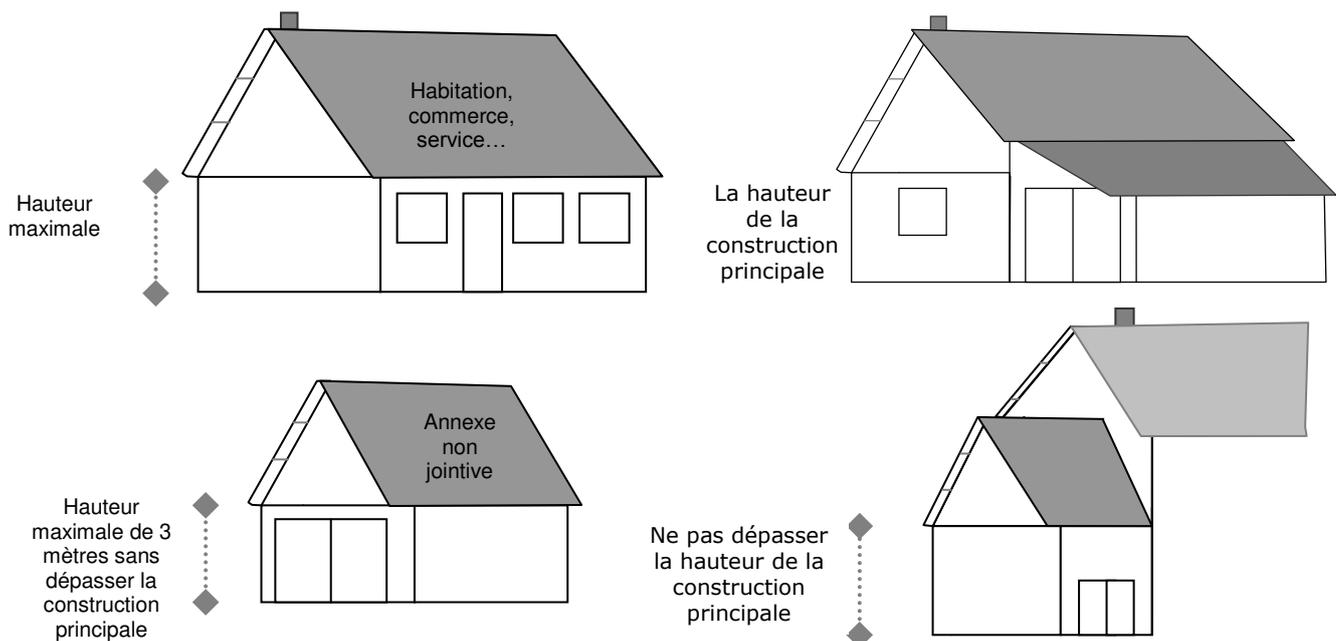
Article AP.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,50 mètres à l'égout de toiture et R+1+C tout compris pour les constructions autorisées dans le secteur AP.

10.3. La hauteur maximale autorisée des extensions et annexes non jointives est fixée à 3 mètres et la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives.

10.4. La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'équipement public et d'ouvrage technique n'est pas réglementée.



Article AP.11. Aspect extérieur

Article non traité en réunion de travail

Généralités :

11.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

11.5. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

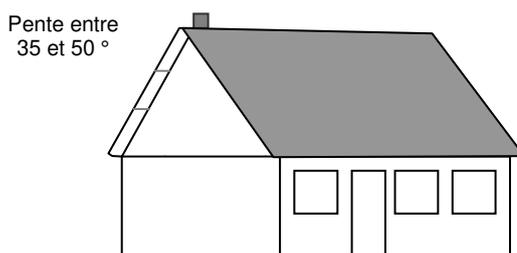
11.6. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

11.7. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

Les toitures :

✓ Types de toiture

11.8. Les toitures des constructions principales, leurs agrandissements et leurs annexes non jointives doivent avoir deux pentes ou plus, comprises entre 35 et 50° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.



11.9. Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions principales, à condition qu'elles soient végétalisées.

11.10. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, doivent être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

✓ Matériaux et couleurs de toiture

11.11. Les couleurs des toitures des constructions doivent être traitées en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes, ainsi qu'avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

11.12. Les aspects brillants, ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.13. Les toitures des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux de qualité.

Les toitures des extensions et des annexes, jointives ou non, doivent également être réalisées avec des matériaux de qualité, en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les façades :

11.14. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants, ondulés ou d'aspect médiocre est interdit.

11.15. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit, de peintures, de parements et de badigeons de tonalité claire et discrète.

Toutes les façades de la construction, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci.

11.16. Les constructions en bois ou imitation de qualité sont autorisées à condition de maintenir un aspect extérieur de qualité et de ton bois naturel.

11.17. Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.18. Les tons criards sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum par des couleurs vives.

11.19. Les couleurs des vérandas, des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale.

11.20. Les façades en brique, ou en autre matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parement ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

11.21. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

11.22. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

11.23. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,70 mètre sur limite séparative et 1,40 mètre sur rue.

Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.24. Le long de la Lézarde, la réalisation de clôtures est interdite à moins de 5 mètres des berges.

Article AP.12. Stationnement des véhicules *Article non traité en réunion de travail*

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

12.2. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et peuvent être végétalisées. Dans tous les cas, elles doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

12.3. Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées doivent être végétalisés afin qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

12.4. Le stationnement existant sur le surplus de parcelle restant après division en vue de construire doit être conservé.

12.5. Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement, sur domaine privé, hors entrée charretière ;
- la transformation de garage en logement est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement d'un logement.

Constructions à destination d'activité et de bureau :

- 1 place minimum pour 25 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de commerce :

- jusqu'à 75 m² de surface de vente, le nombre de places exigibles est déterminé en fonction des besoins liés à l'activité, au-delà il sera exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Constructions à destination de l'hébergement hôtelier :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m² de surface de restaurant.

Article AP.13. Espaces libres et plantations

Article non traité en réunion de travail

13.1. Les espaces libres sont les espaces non bâtis hormis les voies de desserte et les aires de stationnement.

13.2. Les marges de recul et les abords des constructions doivent être parfaitement entretenus et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de la construction, telles que les citernes ou les cumulus, doivent être placées en lieux peu visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure.

13.4. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

13.5. Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.6. De manière à limiter l'imperméabilisation des sols, une surface minimale de 40% ou 50% d'espaces verts est réservée sur l'unité foncière.

13.7. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc.

Article AP.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Article AP.15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les constructions doivent être implantées pour tirer le mieux profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.).

15.2. Les éoliennes domestiques et autonomes utilisées comme système alternatif de production d'énergie sont autorisées, sous réserve de la protection des sites et des paysages et de leur intégration harmonieuse sur la construction.

Article AP.16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

ZONE A : Le secteur AH

Le secteur Agricole de Hameau :

« Le secteur AH regroupent les secteurs diffus situés en marge de la tache bâtie principale, bordant les secteurs naturels.

Objectifs recherchés :

(Extrait du Rapport de Présentation du PLU, page XX)

Article AH.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravaniers, ainsi que le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.

1.3. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :

- ✓ nécessaires à l'aménagement de la zone (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de risque inondation) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de risque inondation) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

1.4. Les dépôts et stockages de matériaux, déchets et de véhicules.

1.5. Les activités industrielles et les entrepôts.

1.6. La réalisation de nouvelles habitations, de nouveaux commerces, de nouveaux bureaux et de nouvelles activités artisanales issues de nouvelles constructions, à l'exception de celles énumérées à l'article AH.2.

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

Article AH.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

2.1. Les constructions d'extension et d'annexe des constructions principales existantes, ainsi que le changement de destination de constructions existantes, à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipement public, de commerce, de bureau, d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage et des lieux environnant aucune incommodité (sonores, olfactives, visuelles, circulation, insalubrité, dommages...).

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel.

2.2. Dans le secteur AHa, les constructions à usage d'habitation, d'hébergement, de commerce, de bureau, d'artisanat sont également autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage et des lieux environnants aucune incommodité (sonores, olfactives, visuelles, circulation, insalubrité, dommages...).

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel.

2.3. Les ouvrages techniques (y compris hydrauliques) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.4. Dans les **zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ;
- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.5. Dans les **zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde**, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article AH.3. : Accès et voirie *Article non traité en réunion de travail*

Les accès :

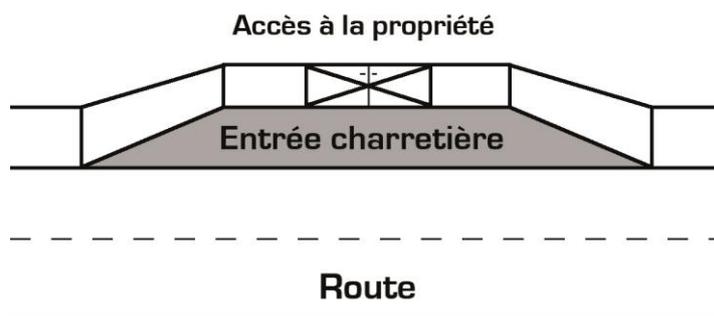
3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

3.3. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

3.4. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.



3.5. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

3.6. Les accès aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire horizontale de 3 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

La voirie :

3.7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

3.8. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.9. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

3.10. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article AH.4. : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit intégrer un système d'assainissement non collectif en rapport avec l'aptitude des sols, conformément à la réglementation générale en vigueur et au Schéma d'Assainissement de la commune.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales :

4.3. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

4.4. Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute installation doit être accordée au réseau collectif.

4.5. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

4.6. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.

4.7. Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² doivent réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée doit être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages avals.

4.8. Les rejets maximums tolérés sont limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il peut être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.

4.9. Les objectifs de qualité des rejets dans le milieu naturel sont imposés par les autorités responsables de la police de l'eau. Ceux sur le domaine public doivent être conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

Téléphone – Electricité – Gaz :

4.10. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.11. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article AH.5. : Caractéristiques des terrains

5.1. Pour les constructions principales, en l'absence d'assainissement collectif, il est exigé un minimum parcellaire de 1 200 m².

5.2. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière si la parcelle n'est pas desservie en assainissement collectif.

Article AH.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 3 mètres.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux extensions et annexes de constructions principales, qui peuvent s'aligner sur la façade de la construction principale existante ou s'implanter avec un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- ✓ aux constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, qui doivent respecter un recul suffisant pour permettre l'accès au sous-sol ;
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels aucune règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique ;
- ✓ au changement de destination de bâtiments, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination quelle que soit leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article AH.7. : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée avec un éloignement au moins égal à la moitié de sa hauteur ou sans être inférieur à 3 mètres.

7.2. L'article 7.1. ne s'applique pas:

- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels aucune règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique ;
- ✓ au changement de destination de bâtiments, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination quelle que soit leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article AH.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article AH.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol totale des extensions et des annexes est limitée à 5% de l'unité foncière.

9.2. L'article 9.1. ne s'applique pas :

- au secteur de capacité et de taille limitées AHa, dont l'emprise au sol des constructions, de leurs extensions et des annexes est limitée à 20% de l'unité foncière ;

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

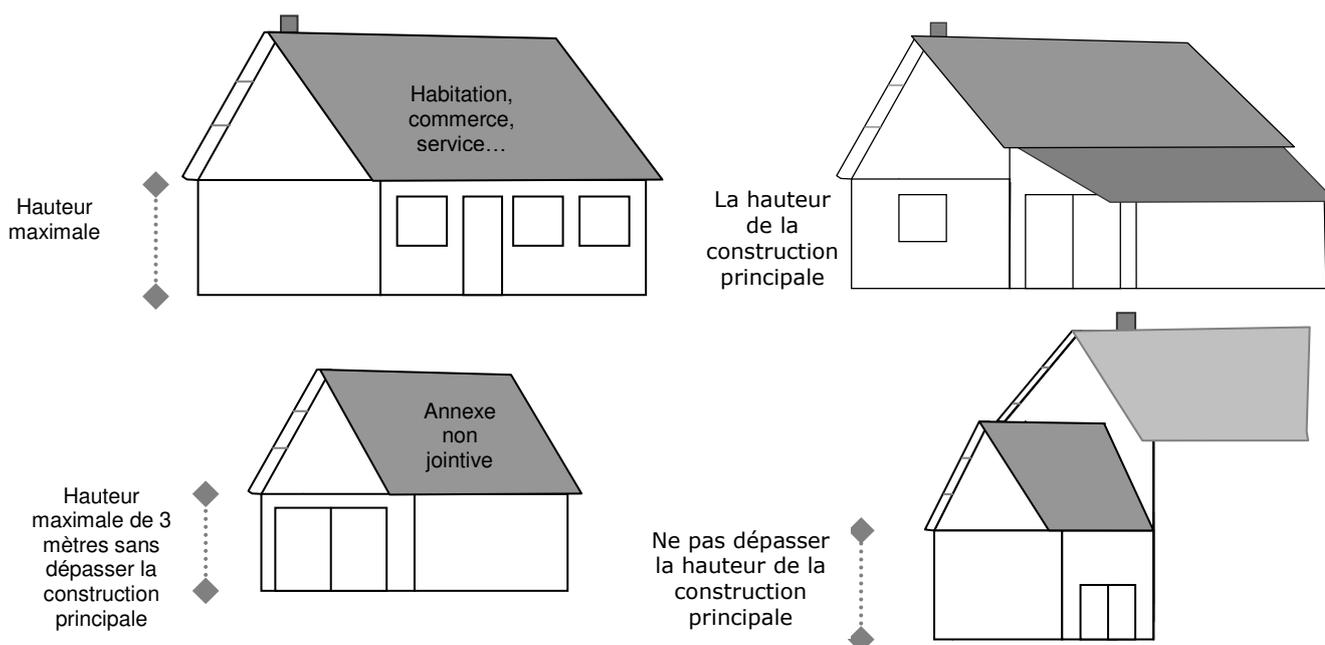
Article AH.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,50 mètres à l'égout de toiture et R+1+C tout compris pour les constructions autorisées dans le secteur AH.

10.3. La hauteur maximale autorisée des extensions et annexes non jointives est fixée à 3 mètres et la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives.

10.4. La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'équipement public et d'ouvrage technique n'est pas réglementée.



Article AH.11. Aspect extérieur

Article non traité en réunion de travail

Généralités :

11.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

11.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

11.5. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

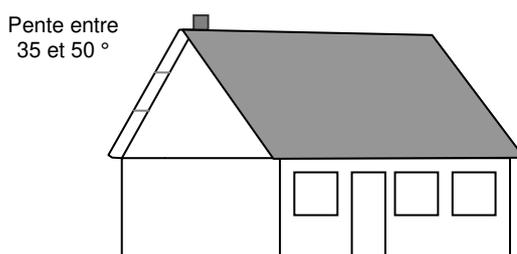
11.6. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

11.7. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

Les toitures :

✓ *Types de toiture*

11.8. Les toitures des constructions principales, leurs agrandissements et leurs annexes non jointives doivent avoir deux pentes ou plus, comprises entre 35 et 50° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.



11.9. Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions principales, à condition qu'elles soient végétalisées.

11.10. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, doivent être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

✓ *Matériaux et couleurs de toiture*

11.11. Les couleurs des toitures des constructions doivent être traitées en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes, ainsi qu'avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

11.12. Les aspects brillants, ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.13. Les toitures des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux de qualité.

Les toitures des extensions et des annexes, jointives ou non, doivent également être réalisées avec des matériaux de qualité, en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les façades :

11.14. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants, ondulés ou d'aspect médiocre est interdit.

11.15. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit, de peintures, de parements et de badigeons de tonalité claire et discrète.

Toutes les façades de la construction, notamment les façades latérales aveugles, doivent être traitées avec le même soin que la façade sur voie et en harmonie avec celle-ci.

11.16. Les constructions en bois ou imitation de qualité sont autorisées à condition de maintenir un aspect extérieur de qualité et de ton bois naturel.

11.17. Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.18. Les tons criards sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum par des couleurs vives.

11.19. Les couleurs des vérandas, des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale.

11.20. Les façades en brique, ou en autre matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parement ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

11.21. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

11.22. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

11.23. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,70 mètre sur limite séparative et 1,40 mètre sur rue.

Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.24. Le long de la Lézarde, la réalisation de clôtures est interdite à moins de 5 mètres des berges.

Article AH.12. Stationnement des véhicules *Article non traité en réunion de travail*

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

12.2. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et peuvent être végétalisées. Dans tous les cas, elles doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

12.3. Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées doivent être végétalisés afin qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

12.4. Le stationnement existant sur le surplus de parcelle restant après division en vue de construire doit être conservé.

12.5. Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement, sur domaine privé, hors entrée charretière ;
- la transformation de garage en logement est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement d'un logement.

Constructions à destination d'activité et de bureau :

- 1 place minimum pour 25 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de commerce :

- jusqu'à 75 m² de surface de vente, le nombre de places exigibles est déterminé en fonction des besoins liés à l'activité, au-delà il sera exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Constructions à destination de l'hébergement hôtelier :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m² de surface de restaurant.

Article AH.13. Espaces libres et plantations *Article non traité en réunion de travail*

13.1. Les espaces libres sont les espaces non bâtis hormis les voies de desserte et les aires de stationnement.

13.2. Les marges de recul et les abords des constructions doivent être parfaitement entretenus et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de la construction, telles que les citernes ou les cumulus, doivent être placées en lieux peu visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure.

13.4. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

13.5. Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.7. De manière à limiter l'imperméabilisation des sols, une surface minimale de 40% ou 50% d'espaces verts est réservée sur l'unité foncière.

13.8. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc.

Article AH.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Article AH.15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les constructions doivent être implantées pour tirer le mieux profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.).

15.2. Les éoliennes domestiques et autonomes utilisées comme système alternatif de production d'énergie sont autorisées, sous réserve de la protection des sites et des paysages et de leur intégration harmonieuse sur la construction.

Article AH.16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Titre V : ELEMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° et L. 130-1 DU CODE DE L'URBANISME

Rubrique non travaillée en réunion

RAPPEL :

L'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables aux zones concernées (U, AU, N et A) du présent règlement écrit, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent chapitre est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont :

- Les alignements boisés ;
- Les vergers (X) ;
- Les mares (X) ;
- Les étangs de la vallée de la Lézarde ;
- Les piliers ;
- Les murs ;
- Les puits ;
- Une chapelle.

ALIGNEMENTS BOISES, VERGERS, MARES ET ETANGS PROTEGES – L123-1-5 7° du CU

- Tous travaux (dont remblai et abattage) ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage identifié et localisé aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent obtenir l'accord des services consultés.
- En présence d'un élément du patrimoine naturel identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à cet élément.
- Il est interdit de combler les mares et les étangs recensés. En conséquence, les débits de fuite de ces mares et étangs doivent être maintenus et préservés de toute obstruction.
- La suppression partielle ou totale d'un élément du patrimoine naturel peut être admise :
 - Pour les alignements boisés, les vergers, les mares et les étangs : lorsque la suppression est le seul moyen de mettre fin au mauvais état de l'élément identifié (maladie, parasite, insalubrité, etc...) ;

- Pour les alignements boisés et les vergers : lorsque la suppression d'arbres concerne des essences de mauvaise qualité ou non locales portant atteinte à ses qualités patrimoniales et paysagères ;
- Pour les alignements boisés et les vergers : lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation d'un bâtiment nouveau, à condition qu'aucune autre solution n'ait pu être envisagée, dès lors que celui-ci prévoit le replantation en essences locales sur le même terrain des éléments fondant ses qualités architecturales, historiques ou paysagères.

EDIFICES D'INTERÊT ARCHITECTURAL PROTEGES – L123-1-5 7° du CU

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage identifié et localisé aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent obtenir l'accord des services consultés.
- L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux sur des bâtiments ou des ensembles d'intérêt patrimonial peut comporter des prescriptions spéciales tendant à les restituer dans leur état originel ou à améliorer leurs qualités architecturales, historiques ou paysagères.
Ne sont admis que les adaptations, réfections, extensions ou changements de destination respectant ces qualités.
- La démolition partielle ou totale d'un bâtiment d'intérêt patrimonial peut être admise :
 - Lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine du bâtiment (art. L.451-2 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Lorsque la démolition concerne des adjonctions de mauvaise qualité portant atteinte à ses qualités architecturales, historiques ou paysagères ;
 - Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation d'un bâtiment nouveau, à condition qu'aucune autre solution n'ait pu être envisagée, dès lors que celui-ci prévoit la préservation ou la reconstitution sur le même terrain des éléments fondant ses qualités architecturales, historiques ou paysagères.

ESPACES BOISES CLASSES – L130-1 du CU

Les terrains boisés et les alignements d'arbres figurant au plan de zonage sous la légende «espaces boisés classés» sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

- Tous travaux et notamment abattage, ayant pour effet de détruire un Espace Boisé identifié au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, sont strictement interdits.
- En présence d'un Espace Boisé Classé identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à cet Espace Boisé Classé.

Titre VI : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La commune de Notre-Dame-du-Bec a identifié X emplacements réservés dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme. Ces emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage.

Il convient de rappeler que les emplacements réservés donnent lieu à des règles spécifiques :

- ✓ Dès l'approbation du PLU, les propriétaires des terrains réservés peuvent demander à l'établissement public bénéficiaire de lever la réserve ;
- ✓ Le bénéficiaire ne peut acheter le terrain concerné que lors de la mise en vente par le propriétaire ;
- ✓ Impossible de réaliser un aménagement autre que celui inscrit dans le document d'urbanisme ;
- ✓ Possibilité de supprimer un emplacement réservé par une procédure de modification ou révision du PLU.

- **Emplacement réservé n°1 :**

Commune de Notre-Dame-du-Bec

Vocation :

Parcelle concernée :

Surface :

- **Emplacement réservé n°2 :**

Commune de Notre-Dame-du-Bec

Vocation :

Parcelle concernée :

Surface :

- **Emplacement réservé n°3 :**

Commune de Notre-Dame-du-Bec

Vocation :

Parcelle concernée :

Surface :

- **Emplacement réservé n°4 :**

Commune de Notre-Dame-du-Bec

Vocation :

Parcelle concernée :

Surface :

- **Emplacement réservé n°5 :**

Commune de Notre-Dame-du-Bec

Vocation :

Surface :

- **Emplacement réservé n°6 :**

Commune de Notre-Dame-du-Bec - CODAH

Vocation : aménagement de lutte contre les risques d'érosion et de ruissellement

Parcelle concernée : OA 74

Surface : 27 000 m²

Titre VII : LEXIQUE

Destinations des constructions :

Artisanat : c'est l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec des membres de leur famille ou d'un nombre réduit de salariés.

Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que la direction, la gestion, les études, la conception, l'informatique, la recherche et le développement. Les locaux des professions libérales sont également considérés comme des bureaux.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale.

Constructions à vocation d'équipement public : cette destination comprend les constructions publiques affectées ou nécessaires à la gestion de services publics ainsi qu'aux fondations et associations à vocations d'enseignement et de soins associés.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux où sont placées temporairement des marchandises en dépôt.

Exploitation agricole et forestière : c'est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service.

Hébergement hôtelier : cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidences de tourisme.

Industrie : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Lexique des termes évoqués dans le règlement du PLU :

Accès : linéaire de façade du terrain ou de la construction par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.

Acrotère : bandeau périphérique qui entoure une toiture.

Affouillement des sols : creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Agrandissement : augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante. La surface ou le volume de l'extension doit être inférieur à celui de la construction existante.

Alignement : délimitation administrative des voies publiques, existantes ou projetées par rapport à un fond privé.

Alignement boisé : ligne simple ou double d'arbres d'essences forestières plantés à intervalles réguliers.

Annexe : local secondaire, dépendance à une construction principale affectée à une fonction complémentaire (cave, remise, local à vélo, local pour les ordures ménagères, garage, abris de jardin, atelier...). L'annexe pour être indépendante de la construction principale ou accolée.

Arbre de haute tige : arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

Aspect extérieur des constructions : insertion architecturale des bâtiments dans leur environnement (traitement des façades, des toitures, des clôtures...).

Assainissement collectif : mode d'assainissement constitué par un réseau public de collecte et de transport des eaux usées vers un ouvrage d'épuration : station d'épuration.

Assainissement individuel : tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration, ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.

Autorisation de construire : acte administratif permettant à une personne physique ou morale de procéder ou faire procéder à des aménagements sur un terrain (permis de construire, permis d'aménagement, permis de démolir ou déclaration préalable).

Axe de ruissellement : voie servant de lit au ruisseau ou à l'écoulement pluvial.

Baie : ouverture dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.

Bâtiment : ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes.

Cavité souterraine : vide d'origine naturelle ou anthropique situé sous terre. Les cavités souterraines sont présentes sous la forme de carrières, marnières, bétoires, grotte, caverne, caves, hypogée, abris, etc...

Changement de destination : modification de l'utilisation des sols (Cf. Destinations des constructions).

Clôture : tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

Code de l'Urbanisme : ensemble des lois et des dispositions réglementaires qui régissent l'urbanisme. Le Code de l'urbanisme, constitué en 1973, se compose d'une partie législative et d'une partie réglementaire, complétées par des arrêtés à caractère réglementaire. Ce code, qui a force de loi, ne cesse, depuis 1983, de s'enrichir de textes nouveaux.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS) : densité de construction admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie.

Combles : il s'agit du niveau d'une construction situé sous la charpente.

Conseil Municipal : assemblée d'élus qui est chargée de gérer les affaires d'une commune.

Construction : on distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif. La maison correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons :

- ✓ individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;
- ✓ individuel groupé (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux).

Le terme « collectif » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

Construction existante : bâtiment occupant une surface d'un terrain.

Construction nouvelle : bâtiment indépendant d'un autre bâtiment, nouvellement bâti.

Contiguïté : état de deux choses qui se touchent.

Continuité : c'est l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie. Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contigus aux limites séparatives qui

coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

Déclaration préalable (de travaux exemptés de permis de construire) : document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser ou d'interdire le bénéficiaire des travaux de procéder à l'édification sur un terrain du bâtiment faisant l'objet de la déclaration préalable.

Débord de toiture : partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

Démolition : action d'abattre la totalité ou une partie d'un bâtiment existant.

Droit de préemption urbain : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation.

Écoulement des eaux de surface (ou pluviales) : ruissellement de surface dès que l'intensité des pluies dépasse la capacité d'infiltration du sol (elle-même variable, entre autre selon l'humidité du sol). Cet écoulement de surface, où l'excès d'eau s'écoule par gravité le long des pentes, forme l'essentiel de l'écoulement rapide de crue.

Effondrement du sol : un effondrement du sol résulte de la rupture brutale de voûtes de cavités souterraines naturelles ou artificielles, sans atténuation par les terrains de surface.

Egout de toiture : limite inférieure d'un plan de toiture.

Éléments architecturaux : sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie... mais ne créant pas de surface de plancher.

Élargissement de la chaussée : agrandissement de la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules.

Éléments d'intérêt paysager : outils dont l'existence est fondée sur l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme. Ils sont complémentaires à l'espace boisé classé et aux boisements soumis au régime forestier. Ils visent à préserver le réseau bocager et des boisements spécifiques. Les dispositions réglementaires qu'ils impliquent sont précisées dans le règlement.

Emplacement réservé : procédé de réservation qui consiste à délimiter, sur les documents graphiques, des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur les documents graphiques.

Emprise au sol : surface délimitée horizontalement par la projection verticale du volume de la construction sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Emprise d'une voie : l'emprise d'une voie est délimitée par le(s) alignement(s). Elle se compose de la chaussée et de ses annexes.

Emprise publique : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique, ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.

Entrée charretière : rampe aménagée dans l'emprise de la voie publique, à même un trottoir ou une bordure de béton ou un fossé, afin de permettre le passage d'un véhicule de la rue à une propriété riveraine.

Équipement public ou collectif d'intérêt général : ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

Espace Boisé Classé (EBC) : en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace libre : sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

Espace vert : superficie d'un terrain, non bâtie et non recouverte, et dont la nature est végétale (surfaces engazonnées, plantations, arbres, ...).

Essences locales : espèces végétales qui poussent spontanément et "naturellement" dans la région où nous nous trouvons.

Exhaussement : élévation volontaire du sol naturel.

Extension : augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante. La surface ou le volume de l'extension doit être inférieur à celui de la construction existante.

Fossé : fosse creusée en long dans le sol pour séparer des terrains et laisser s'écouler les eaux.

Garage : espace réservé au stationnement des véhicules.

Habitat intermédiaire : il s'agit d'une forme d'habitat dans laquelle les logements sont groupés en petit nombre dans des bâtiments de faible hauteur (2 à 3 niveaux maximums) où les entrées des logements sont généralement individualisées.

Habitation légère de loisirs (HLL) : construction d'habitation démontable et/ou transportable destinées à une occupation irrégulière, dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif.

Haie : alignement d'arbres et d'arbustes qui marque la limite entre deux parcelles, entre deux propriétés.

Hauteur : suivant les zones, la hauteur se mesure soit à l'égout du toit où à l'acrotère de terrasse, soit au faîtage où à l'acrotère de terrasse, à partir du sol naturel avant terrassement. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, et d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.

Immeuble : bâtiment composé d'un ou de plusieurs étages.

Imperméabilisation des sols : sols recouverts en permanence de matériaux imperméables (de type asphalte, béton...).

Inondation : débordement d'eau qui submerge les terrains environnants.

Isolation phonique : ensemble des procédés mis en œuvre pour empêcher le bruit de pénétrer dans un milieu clos ou d'en sortir.

Largeur de voie : distance entre deux alignements opposés. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Limite d'emprise d'une voie : limite séparant un terrain privatif d'un espace collectif privé ou public voué à la circulation.

Limite séparative : ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété, que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et fons de parcelle).

Logement : est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Logement social : logement proposé par les bailleurs sociaux, sociétés d'HLM et sociétés d'économie mixte, qui s'adresse aux ménages à revenus modestes ne dépassant pas un certain plafond de revenus tenant compte de leur situation familiale. Ces organismes obtiennent des prêts aidés par l'Etat qui leur permet de pratiquer en retour des loyers modérés.

Lotissement : division foncière en lots destinés à accueillir un plusieurs bâtiment(s).

Mare : étendue d'eau à renouvellement limité et de taille variable pouvant atteindre une superficie de 2 000 m² maximum. De formation naturelle ou

anthropique, elle se trouve dans les dépressions imperméables, en zone rurale, périurbaine voire urbaine. Elle est alimentée par les eaux pluviales et parfois phréatiques pour les mares naturelles.

Marge de recul : retrait par rapport à l'alignement. La marge de recul se substitue audit alignement pour l'application de certaines règles d'implantation par rapport aux voies.

Minimum parcellaire : surface minimum de la division du sol en parcelles délimitée dans le règlement écrit du PLU.

Mur : ouvrage vertical qui entoure un lieu ou sert de support à une construction.

Niveau : hauteur mesurée à partir d'un élément de référence, en général à partir du terrain naturel, ou du rez-de-chaussée.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération qui tend à organiser la totalité d'un secteur.

Orientations d'aménagement : elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

Permis d'aménager : document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser le bénéficiaire des travaux de procéder aux aménagements sur le terrain du projet faisant l'objet du permis d'aménager.

Permis de construire : document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser le bénéficiaire des travaux de procéder à l'édification sur le terrain du projet faisant l'objet du permis de construire.

Permis de démolir : autorisation délivrée par l'autorité compétente de procéder à la démolition totale ou partielle d'un bâtiment dans les secteurs soumis à la délivrance d'un permis de démolir.

Pétitionnaire : demandeur d'une autorisation de construire.

Plancher : surface horizontale qui délimite la partie inférieure d'une construction.

Recul : distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée. Cette distance horizontale du recul est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction et l'alignement.

Réhabilitation : amélioration technique et esthétique d'un ensemble bâti existant.

Rehaussement : augmentation horizontale du volume d'une construction.

Remblai : matériaux de terrassement mis en œuvre par compactage et destiné à surélever le profil d'un terrain ou à combler une fouille.

Résidence principale : domicile occupé régulièrement par un contribuable.

Résidence secondaire : domicile occupé ponctuellement par un contribuable.

Restauration : action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction (ne pas confondre avec maintenance).

Retrait des constructions : distance comptée perpendiculairement de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Sont pris en compte dans le calcul du retrait les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol ; ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Rez-de-chaussée : niveau d'une construction situé au niveau du sol.

Ruissellement : écoulement instantané et temporaire, diffus ou concentré, des eaux sur un versant.

Saillie : élément, corps d'ouvrage, élément d'architecture qui est localisé en avant du mur de la façade : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises...

Sente piétonne et cyclable : section de voies en agglomération, hors routes à grande circulation, constituant une zone affectée à la circulation des piétons et des cyclistes de façon temporaire ou permanente.

Servitude : limitation administrative ou privée au droit de propriété et d'usage d'un terrain.

Servitude d'utilité publique : la loi du 22 juillet 1987 permet la possibilité d'instituer des servitudes d'utilité publique dans les zones à risques afin de diminuer autant que possible les populations exposées. Les Servitudes d'Utilité Publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Il y a obligation pour le PLU de respecter les Servitudes d'Utilité Publique.

Sinistre : événement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines et des dérogations de biens plus ou moins important.

Sol : surface du plancher inférieur.

Soubassement : partie inférieure, massive, d'une construction, qui surélève celle-ci au niveau du sol.

Sous-sol : étage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

Stationnement : immobilisation d'un véhicule pour une durée déterminée.

Surface habitable : superficie des planchers déduite des murs, cloisons, escaliers, portes et fenêtres, des combles non aménagés, des sous-sols, des espaces de stationnement, des terrasses, des balcons, des vérandas et des planchers d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 mètre.

Surface de plancher : la surface s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

Surface de vente : espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris : les réserves, les cours, les entrepôts ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc... Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Talus : partie du sol en forte pente.

Terrain : unité foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contigües et d'un seul tenant.

Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain. Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme des voies d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité. Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

Terrain d'assiette : parcelle ou ensemble de parcelles faisant objet de la demande d'autorisation.

Terrain naturel : niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction. Le terrain naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Terrasse : surface plane, non close, accessible depuis le rez-de-chaussée ou un étage de la construction.

Toiture : ensemble de la couverture d'une construction.

Toiture monopente : couverture d'une construction composée d'une seule pente de toit.

Toiture terrasse : toiture dont la pente est extrêmement faible (15% au maximum).

Toiture végétalisée : système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant ; composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sodium, vivaces, gaminées, ...).

Tuile : plaquette de terre cuite (parfois d'un autre matériau) dont on se sert pour couvrir les constructions.

Unité foncière : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.

Verger : terrain planté d'arbres fruitiers (en fonction de la région).

Véranda : appelée aussi serre thermique, mais accolée à un bâtiment d'habitation, la véranda constitue une extension du corps principal de bâtiment.

Voie : desserte de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules, quel que soit le mode de propriété ou de jouissance.

Voie classée à grande circulation : routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux, à fort trafic, la desserte économique du territoire et la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires.

Voie de desserte : voie donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé (à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons et des sentiers).

Voie ouverte à la circulation : est considérée comme voie, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre des articles L.123.2.c ou L.123.3, conçues ou ouvertes à la circulation publique, y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Voie privée : voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par une collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée.

Voirie : ensemble des voies de circulation d'un lieu public.

Zone d'inconstructibilité : espace où aucune construction n'est autorisée.

Annexe

Liste des essences locales de Seine-Maritime recommandées pour une haie par le CAUE de Seine-Maritime :

Alisier torminal - *Sorbus torminalis*
 Amélanchier vulgaire - *Amelanchier ovalis*
 Aulne à feuille en cœur - *Alnus cordata*
 Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*
 Bouleau pubescent - *Betula pubescens*
 Bouleau verruqueux - *Betula verrucosa*
 Bourdaine – *Rhamnus frangula*
 Buis commun - *Buxus sempervirens*
 Cerisier à grappes - *Prunus padus*
 Cerisier Sainte Lucie - *Prunus mahaleb*
 Charme commun - *Carpinus betulus*
 Châtaignier - *Castanea sativa*
 Chêne pédonculé - *Quercus robur*
 Chêne sessile - *Quercus petraea*
 Cormier - *Sorbus domestica*
 Cornouiller mâle - *Cornus mas*
 Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
 Coudrier (noisetier) - *Corylus avellana*
 Erable champêtre - *Acer campestre*
 Erable sycomore - *Acer pseudoplatanus*
 Frêne commun - *Fraxinus excelsior*
 Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*
 Hêtre commun - *Fagus sylvatica*
 Houx commun - *Ilex aquifolium*
 If – *Taxus baccata*
 Merisier - *Prunus avium*
 Néflier commun - *Mespilus germanica*
 Nerprun purgatif - *Rhamnus catharticus*
 Poirier sauvage - *Pyrus pyraster*
 Pommier sauvage - *Malus sylvestris*
 Prunellier - *Prunus spinosa*
 Prunier myrobolan - *Prunus ceracifera*
 Saule blanc - *Salix alba*
 Saule cendré – *Salix cinerea*
 Saule des vanniers - *Salix viminalis*
 Saule marsault – *Salix caprea*
 Sureau noir – *Sambucus nigra*
 Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*
 Viorne lantane - *Viburnum lantana*
 Viorne obier - *Viburnum opulus*

