

DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

**COMMUNE DE
MELAMARE**

ELABORATION DU P.L.U.

REGLEMENT

Elaboration approuvée le 1^{er} octobre 2012

Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 septembre 2014

Modification simplifiée n°2 approuvée le 23 mars 2016



SO.R.E.P.A.
99, rue de Vaugirard – 75006 – Paris
e-mail : sorepa@verdi-ingenierie.fr



Syndicat Mixte Région Caux Seine
Espace du Hauzay – 32 D rue de la république
BP 70031 – 76170 Lillebonne

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES..... | 4 |
| ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN..... | 4 |
| ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS..... | 4 |
| ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES..... | 6 |
| ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES (DEFINIES A L'ARTICLE L 123.1 CU)..... | 8 |
| ARTICLE 5 - CLAUSES COMMUNES A TOUTES LES ZONES | 8 |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 10 |
| SOUS TITRE 1 - LES ZONES URBAINES MIXTES..... | 10 |
| <i>Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</i> | <i>10</i> |
| <i>Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....</i> | <i>15</i> |
| <i>Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH</i> | <i>19</i> |
| SOUS TITRE 2 - LES ZONES URBAINES SPECIFIQUES..... | 23 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... | 23 |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 28 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU | 28 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE..... | 32 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET SON SOUS-SECTEUR AH..... | 32 |
| TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES | 38 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N | 38 |

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Mélamare.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Règles générales de l'urbanisme fixées

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme

1°) Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- s'il est de nature à **porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à **compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient **pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés**, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si **les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2°) Aspect des constructions et nuisances

Au titre du Code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à **porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

PLU DE MELAMARE

- s'il est susceptible, en raison de sa localisation ; d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit

3°) Par les articles du Code de l'Urbanisme qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux, constructions ou installations :

- Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :
 - l'exécution de travaux publics dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
 - soit l'exécution du futur plan.
- Intégrant des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.
- Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté.
- Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis à compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision.

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

III - Complètent les dispositions du PLU

- 1) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.
- 2) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du PLU, celles résultant

- D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public.

V- S'ajoutent aux dispositions du P.L.U les prescriptions nationales ou particulières en matière d'aménagement et d'urbanisme ayant pour origine :

- La Directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Seine (juillet 2006)
- Le SCOT Caux Vallée de Seine approuvé le 26 mars 2013
- Le Programme Local de l'Habitat
- La Loi sur le bruit (92-1444 du 31/12/92)
- La Loi sur l'air (96-1236 du 30/12/96)
- La Loi paysages (93-24 du 08/01/93)
- Les sites archéologiques (en application du CU)
- La Loi sur l'eau (en application du CU)

PLU DE MELAMARE

- La Loi sur les déchets (13/07/92)
- La Loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000)
- La Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 03 juillet 2003
- La loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL) (Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - Dispositions du P.L.U.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Les zones urbaines « U », correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- La zone UC : référencée au plan par l'indice UC. Il s'agit du centre-bourg. Zone à vocation mixte d'habitat, et commerces, services et activités qui en sont le complément normal. Elle comprend un secteur UC1 correspondant au lotissement du Clos de Mélamare.
Elle comporte un sous-secteur UCe qui correspond au cimetière.
- La zone UD : référencée au plan par l'indice UD. Ce sont les zones d'habitat périphériques denses à vocation principale d'habitat.
- La zone UH : référencée au plan par l'indice UH. Ce sont les zones d'habitat périphériques peu denses, sous forme de hameau et à vocation principale d'habitat.
Elle comporte un sous-secteur UHc qui correspond aux secteurs desservis par l'assainissement collectif.
- La zone UE : référencée au plan par l'indice UE. Ce sont les zones d'activités à faibles nuisances.

La zone à urbaniser « AU », correspond aux espaces naturels réservés pour les extensions futures de l'urbanisation :

- La zone AU : référencée au plan par l'indice AU. Cette zone est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future sous forme d'une opération d'aménagement à vocation principal d'habitat pouvant être réalisée en une ou plusieurs tranches.

Les zones agricoles « A », correspondent aux espaces réservés pour l'activité agricole :

- La zone A : référencée au plan par l'indice A, équipée ou non, permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.
Elle comporte un sous-secteur AH correspondant aux zones d'habitat dispersé en zone agricole.

Les zones naturelles « N », correspondent aux espaces naturels à protéger et à conserver en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels. Elle comprend les secteurs suivants :

- La zone N : référencée au plan par l'indice N, est une zone naturelle d'intérêt écologique, paysagère de protection stricte.
- Le secteur NH : référencé au plan par l'indice NH, est une zone naturelle d'intérêt écologique, paysagère englobant hameaux et/ou habitat isolé.
- Les documents graphiques font en outre apparaître lorsqu'ils existent :
 - Les servitudes (au titre du Code de l'Urbanisme).
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt

PLU DE MELAMARE

général et aux espaces verts. Ils sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés" et sont repérés sur le plan suivant la légende (au titre du Code de l'Urbanisme).

- Les bâtiments à préserver (au titre du Code de l'Urbanisme).
- Le droit de préemption urbain (au titre du code de l'Urbanisme).
- Les alignements boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- Les mares à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- Les bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial et pouvant changer de destination, au titre de l'article L.123.3.1 du code de l'urbanisme.

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, IV et V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles composé de quatorze articles :

Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites.

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

Article 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5. Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

Article 9. Emprise au sol des constructions.

Article 10. Hauteur maximale des constructions.

Article 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

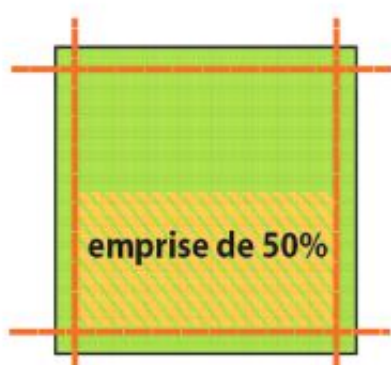
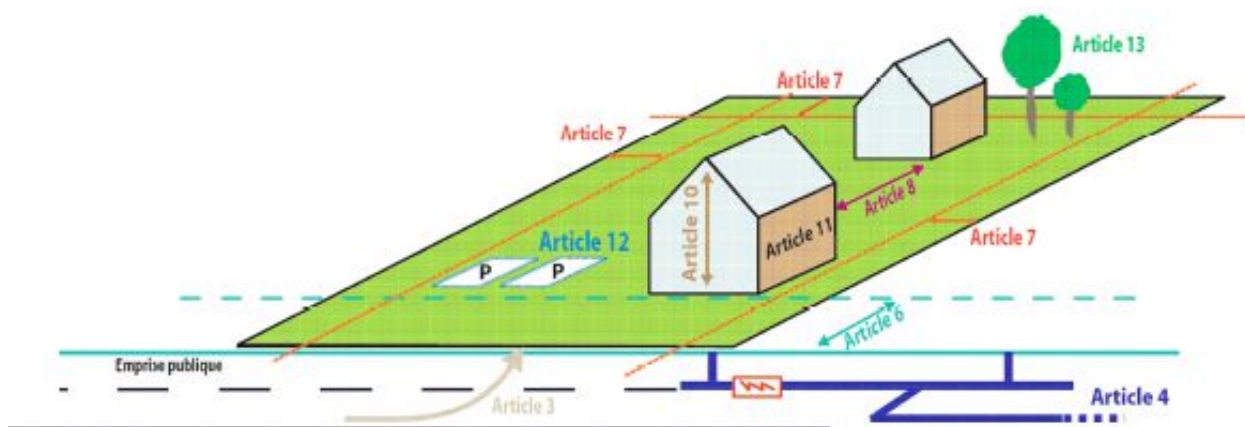
Article 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Article 14. Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Principes schématiques des dispositions réglementaires



Article 9

Emprise au sol :
pourcentage maximum de
la surface du terrain qui
pourra être occupée par
les constructions

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES (définies à l'article L 123.1 CU)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 - Clauses communes à toutes les zones

- 1- L'édification des clôtures est soumise à autorisation (*Délibération n° 2007-42 prise par le CM le 11/10/07*).
- 2- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme.
- 3- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

PLU DE MELAMARE

- 4- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre sera admise, quel que soit le règlement de la zone, jusqu'à obtenir une surface nette de plancher équivalente à celle détruite, à condition que celui-ci n'ait pas été provoqué par des inondations ou des ruissellements d'eaux pluviales, et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un affaissement ou à un effondrement du sol.
- 5- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans le cas de l'extension, celle-ci devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- 6- Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.
- 7- Concernant les vestiges archéologiques :
Extrait de l'article 14 - Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.
Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.
Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.
Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- 8- Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la collectivité, délibèrera pour instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur toutes les zones urbaines (indicatif U) et les zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU.
- 9- Les PLU peuvent à ce titre : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à 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».
- 10- Toutes les règles du présent règlement sont valables après division.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SOUS TITRE 1 - LES ZONES URBAINES MIXTES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone

La zone UC correspond à une zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat, d'équipement et d'activités d'accompagnement.

Elle comprend un sous-secteur UC1 correspondant au lotissement du Clos de Mélamare.

Elle comprend un sous-secteur UCe correspondant au cimetière.

L'ensemble des règles édictées sont valables après division.

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, hôtelière, d'entrepôt), sauf celles prévues à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, sauf celles prévues à l'article 2.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes.
- Dans les secteurs de cavités souterraines et de ruissellements figurant au zonage, les constructions et installations de toute nature sauf celles explicitement visées à l'article 2.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés :

- Les constructions à usage d'activité commerciale et artisanale sous réserve qu'elles soient régulièrement exploitées conformément à la loi du 19 juillet 1976, que toutes dispositions soient prises pour la protection de la nature et de l'environnement, la santé, la sécurité et la salubrité publique ainsi que la conservation des sites et des monuments et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports de moins de 2000 m² ouvertes au public
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales.
- La reconstruction sur place des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre y compris leur extension
- Concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition est soumise à autorisation.

En zone UCe, seuls les constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'équipement public sont autorisés.

Dans les secteurs de ruissellements figurant au zonage, seuls sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à condition que celui-ci n'ait pas été provoqué par des inondations ou des ruissellements d'eaux pluviales, et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un affaissement ou à un effondrement du sol.

PLU DE MELAMARE

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les bassins de retenue des eaux pluviales.
- Les affouillements ou exhaussements du sol destinés à recueillir et ralentir les eaux pluviales, ou à détourner d'un bâtiment préexistant le ruissellement des eaux pluviales
- La confortation des constructions existantes y compris leur extension mesurée, sous réserve que ces travaux n'aggravent pas l'exposition aux risques et n'augmentent pas le nombre de logement.

Dans les secteurs de cavités souterraines figurant au zonage, seules sont autorisées :

- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.
- La réhabilitation des constructions existantes, sans changement d'affectation, y compris leur extension mesurée, sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque et de ne pas augmenter le nombre de logement.
- La reconstruction à l'identique après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

ARTICLE UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

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

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

Desserte :

Les voies en impasse ne doivent être aménagées qu'en dernier recours. En cas d'impossibilité d'un aménagement viaire continu, les voies en impasse créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Toutes les dispositions doivent être prises pour dégager la visibilité des véhicules en sortant des propriétés.

ARTICLE UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Ce raccordement obligatoire sera à la charge du propriétaire.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales et chaque constructeur devra traiter, sur son fonds, le ruissellement des eaux pluviales généré par son projet.

Le projet devra justifier de l'existence d'aménagement particulier (fossé drainant, citerne, mare, surface enherbée...) pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

4.4 Réseaux divers

Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements seront exigés souterrains à la charge du propriétaire.

ARTICLE UC 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de constructions ne s'implantant pas à l'alignement, celles-ci doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont le recul n'est pas conforme à cette règle.

Dans le cas de constructions constituant un ordre continu de fait (à partir de 5 constructions), les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à défaut à l'alignement de fait.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m.

ARTICLE UC 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont le recul n'est pas conforme à cette règle.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative sans condition de hauteur minimale.

ARTICLE UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - L'emprise au sol des constructions

Dans la zone UC, en dehors de son secteur UC1

L'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

Dans le secteur UC1

L'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UC 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble, ni 7 mètres à la rive d'égout de la toiture.

La hauteur des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas excéder 8 m au faitage.

ARTICLE UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Généralités :

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.
- Sur les bâtiments, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc).
- En cas d'enduit peint ou teinté, les couleurs devront respecter les couleurs dominantes du centre bourg (ocre, ton pierre, sable, brique)

2. Toitures :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être au minimum à deux pentes et respecter une pente minimale de 40° sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité. Il n'est pas fixé de pente pour les annexes, les vérandas et les abris de jardins.
- Les toitures seront de ton ardoise ou tuile vieillie.

3. Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région
- L'emploi de tous matériaux brillants ou de couleur vive.
- L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).
- Les toitures mono pentes, sauf :
 - o pour les bâtiments annexes de faible volume, pour les vérandas ou les agrandissements.
 - o pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente.

4. Clôtures sur voies publiques :

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Les clôtures à édifier en limite de voies publiques doivent respecter le caractère des lieux avoisinants. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,20 m. Dans le cas de clôture de haie vive doublée d'un grillage, celui-ci doit être situé du côté de l'espace privatif.

5. Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas excéder 2 m.

6. Dispositions communes :

- Les murs anciens ayant un caractère régional par leur appareillage et leurs matériaux, pourront être reconstruits, étendus, sans application de précédents alinéas.
- Pour les clôtures végétales, l'emploi d'essences locales est obligatoire (*se référer à la liste annexée au présent règlement*).

7. Adaptations architecturales :

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de constructions.

Sous réserve de respecter les prescriptions du 1er paragraphe ci-dessus, peuvent être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de :

- pour l'habitat: 2 places par logement
- pour les commerces : en fonction des besoins de l'activité avec un minimum de 3 places
- pour les activités artisanales : en fonction des besoins de l'activité avec un minimum de 3 places

* *Non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions ou divers véhicules utilitaires.*

ARTICLE UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations d'essences locales.
- Doivent être sauvegardés, entretenus et replantés, les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel.
- Les plantations d'alignements et de haies seront constituées d'essences locales.
- Les espaces boisés classés (au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme) et les alignements boisés (au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme) figurant au règlement graphique correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère et vocation de la zone

La zone UD correspond à une zone urbaine de moyenne densité à vocation principale d'habitat, d'équipement et d'activités d'accompagnement.

L'ensemble des règles édictées sont valables après division.

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, hôtelière, d'entrepôt), sauf celles prévues à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, sauf celles prévues à l'article 2.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes.
- Toutes constructions dans les secteurs de présomption de cavités souterraines et dans les secteurs de ruissellements référencés comme tels au plan de zonage, sauf celles prévues à l'article 2.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés :

- Les constructions à usage d'activité commerciale et artisanale sous réserve qu'elles soient régulièrement exploitées conformément à la loi du 19 juillet 1976, que toutes dispositions soient prises pour la protection de la nature et de l'environnement, la santé, la sécurité et la salubrité publique ainsi que la conservation des sites et des monuments et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les exhaussements de sol et affouillements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales.
- La reconstruction sur place des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre y compris leur extension
- Concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition est soumise à autorisation.

Dans les secteurs de cavités souterraines figurant au zonage, seules sont autorisées :

- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.
- La réhabilitation des constructions existantes, sans changement d'affectation, y compris leur extension mesurée, sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque et de ne pas augmenter le nombre de logement.
- La reconstruction à l'identique après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

Dans les secteurs de ruissellements figurant au zonage, seuls sont autorisés :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à condition que celui-ci n'ait pas été provoqué par des inondations ou des ruissellements d'eaux pluviales, et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un affaissement ou à un effondrement du sol.

PLU DE MELAMARE

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les bassins de retenue des eaux pluviales.
- les affouillements ou exhaussements du sol destinés à recueillir et ralentir les eaux pluviales, ou à détourner d'un bâtiment préexistant le ruissellement des eaux pluviales.
- la confortation des constructions existantes y compris leur extension mesurée, sous réserve que ces travaux n'aggravent le risque de ruissellement et n'augmentent pas le nombre de logement.

ARTICLE UD 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :

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

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

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 34.

Desserte :

Les voies en impasse créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Toutes les dispositions doivent être prises pour dégager la visibilité des véhicules en sortant des propriétés.

ARTICLE UD 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Ce raccordement obligatoire sera à la charge du propriétaire.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales et chaque constructeur devra traiter, sur son fond, le ruissellement des eaux pluviales généré par son projet.

Le projet devra justifier de l'existence d'aménagement particulier (fossé drainant, citerne, mare, surface enherbée...) pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

4.4 Réseaux divers

Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements seront exigés souterrains à la charge du propriétaire.

ARTICLE UD 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE UD 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise publique des voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m.

ARTICLE UD 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.

Pour les annexes de faible importance (moins de 20 m² et de 3,50 m de hauteur maximum) et dans le cas d'extension des bâtiments existants, le recul peut être réduit à 1 mètre.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative sans condition de hauteur minimale.

ARTICLE UD 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UD 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 7 mètres à la rive d'égout de la toiture.

La hauteur des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas excéder 8 m au faitage.

ARTICLE UD 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Généralités :

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.
- Sur les bâtiments, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc).

2. Toitures :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être au minimum à deux pentes et respecter une pente minimale de 40° sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité. Il n'est pas fixé de pente pour les annexes, les vérandas et les abris de jardins.
- Les toitures seront de ton ardoise ou tuile vieillie.

3. Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'emploi de tous matériaux brillants ou de couleur vive.
- L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

PLU DE MELAMARE

- Les toitures mono pentes, sauf:
 - o pour les bâtiments annexes de faible volume, pour les vérandas ou les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie existante,
 - o pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente.

4. Clôtures sur voies publiques :

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Les clôtures à édifier en limite de voies publiques doivent respecter le caractère des lieux avoisinants. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,20 m. Dans le cas de clôture de haie vive doublée d'un grillage, celui-ci doit être situé du côté de l'espace privatif.

5. Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas excéder 2 m.

6. Dispositions communes :

Les murs anciens ayant un caractère régional par leur appareillage et leurs matériaux, pourront être reconstruits, étendus, sans application de précédents alinéas. Pour les clôtures végétales, l'emploi d'essences locales est obligatoire (*se référer à la liste annexée au présent règlement*).

7. Adaptations architecturales :

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de constructions. Sous réserve de respecter les prescriptions du 1^{er} paragraphe ci-dessus, peuvent être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE UD 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de :

- pour l'habitat : 2 places par logement ;
- pour les commerces : en fonction des besoins de l'activité avec un minimum de 3 places ;
- pour les activités artisanales : en fonction des besoins de l'activité avec un minimum de 3 places.

* Non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UD 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes ou d'essences locales.
- Doivent être sauvegardés, entretenus et replantés, les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel.
- Les plantations d'alignements et de haies seront constituées d'essences locales.
- Les espaces boisés classés (au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme) et les alignements boisés (au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme) figurant au règlement graphique correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère et vocation de la zone

La zone UH correspond à une zone urbaine de faible densité à vocation principale d'habitat. Elle comprend un sous-secteur UHc correspondant aux secteurs desservis par l'assainissement collectif.

L'ensemble des règles édictées sont valables après division.

ARTICLE UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, hôtelière, d'entrepôt), sauf celles prévues à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, sauf celles prévues à l'article 2.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes.
- Toutes constructions dans les secteurs de présomption de cavités souterraines et dans les secteurs de ruissellements référencés comme tels au plan de zonage, sauf celles prévues à l'article 2.

ARTICLE UH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés :

- Les constructions à usage d'activité commerciale et artisanale sous réserve qu'elles soient régulièrement exploitées conformément à la loi du 19 juillet 1976, que toutes dispositions soient prises pour la protection de la nature et de l'environnement, la santé, la sécurité et la salubrité publique ainsi que la conservation des sites et des monuments et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales.
- La reconstruction sur place des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre y compris leur extension mesurée et sous réserve que leur localisation ne rende pas impossible l'urbanisation de la zone considérée.
- Les constructions à usage d'activité hôtelière uniquement dans le cadre d'un changement de destination de bâtiments existants.
- Concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition est soumise à autorisation.

Dans les secteurs de cavités souterraines figurant au zonage, seuls sont autorisés :

- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.

PLU DE MELAMARE

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée, sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque et de ne pas augmenter le nombre de logements.
- La reconstruction à l'identique après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

Dans les secteurs de ruissellements figurant au zonage, seuls sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à condition que celui-ci n'ait pas été provoqué par des inondations ou des ruissellements d'eaux pluviales, et condition que celui-ci ne soit pas lié à un affaissement ou à un effondrement du sol.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les bassins de retenue des eaux pluviales.
- Les affaissements ou exhaussements du sol destinés à recueillir et ralentir les eaux pluviales, ou à détourner d'un bâtiment préexistant le ruissellement des eaux pluviales.
- La confortation des constructions existantes y compris leur extension mesurée, sous réserve que ces travaux n'aggravent le risque de ruissellement et n'augmentent pas le nombre de logement.

ARTICLE UH 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :

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

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

Le portail véhicules devra observer un retrait conformément à l'article UH 6.

Desserte :

Les voies en impasse créées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Toutes les dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules en sortant des propriétés.

ARTICLE UH 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

1.1 Eau potable

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

1.2 Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur, **et** de telle manière qu'il soit raccordable au réseau public lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales et chaque constructeur devra traiter, sur son fond, le ruissellement des eaux pluviales généré par son projet.

Le projet devra justifier de l'existence d'aménagement particulier (fossé drainant, citerne, mare, surface enherbée...) pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

1.4 Réseaux divers

Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements seront exigés souterrains à la charge du propriétaire.

ARTICLE UH 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Pour toute nouvelle construction nécessitant un système d'assainissement autonome, une zone définie en fonction des particularités du terrain devra être libre de toute plantation, construction et stationnement pour les raisons liées à la création du dit assainissement.

ARTICLE UH 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

Toute construction nouvelle doit observer un recul d'au moins :

- 15 m de l'axe des R.D.
- 10 m de l'axe des autres voies publiques.

Les portails véhicules devront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres depuis la limite de l'emprise publique. L'ouverture du portail côté rue est interdit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres.

ARTICLE UH 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

Pour les annexes de faible importance (moins de 20 m² et de 3,50 m de hauteur maximum) et dans le cas d'extension des bâtiments existants, le recul peut être réduit à 1 mètre.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative sans condition de hauteur minimale.

ARTICLE UH 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UH 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, et 5 m à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas excéder 8 m au faitage.

ARTICLE UH 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Généralités :

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment: leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.
- Sur les bâtiments, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc).

2. Toitures :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être au minimum à deux pentes et respecter une pente minimale de 40° sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité. Il n'est pas fixé de pente pour les annexes, les vérandas et les abris de jardins.
- Les toitures seront de ton ardoise ou tuile vieillie.

3. Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'emploi de tous matériaux brillants ou de couleur vive.
- L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).
- Les toitures mono pentes, sauf:
 - o pour les bâtiments annexes de faible volume, pour les vérandas ou les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie existante,
 - o pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente.

4. Clôtures sur voies publiques :

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Les clôtures à édifier en limite de voies publiques doivent respecter le caractère des lieux avoisinants. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,20 m. Dans le cas de clôture de haie vive doublée d'un grillage, celui-ci doit être situé du côté de l'espace privatif.

5. Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas excéder 2 m.

6. Dispositions communes :

Les murs anciens ayant un caractère régional par leur appareillage et leurs matériaux, pourront être reconstruits, étendus, sans application de précédents alinéas. Pour les clôtures végétales, l'emploi d'essences locales est obligatoire (*se référer à la liste annexée au présent règlement*).

7. Adaptations architecturales :

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de constructions. Sous réserve de respecter les prescriptions du 1^{er} paragraphe ci-dessus, peuvent être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE UH 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de :

- pour l'habitat : 2 places par logement ;
- pour les commerces : en fonction des besoins de l'activité avec un minimum de 3 places ;
- pour les activités artisanales : en fonction des besoins de l'activité avec un minimum de 3 places.
-

* Non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UH 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes ou d'essences locales.
- Doivent être sauvegardés, entretenus et replantés, les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel.
- Les plantations d'alignements et de haies seront constituées d'essences locales.
- Les espaces boisés classés (au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme) et les alignements boisés (au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme) figurant au règlement graphique correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

SOUS TITRE 2 - LES ZONES URBAINES SPECIFIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone

La zone UE correspond à une zone destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales et industrielles (hors ICPE soumises à autorisation).

L'ensemble des règles édictées sont valables après division.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les installations de camping et le stationnement des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UE 2.
- Les services non directement liés au fonctionnement des installations autorisées à l'article UE 2.
- L'exploitation et l'ouverture de carrières.

- Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement et des bassins de rétention d'eaux pluviales.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés :

- Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale, hôtelière, de bureaux à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'extension mesurée des constructions existantes, y compris les annexes jointives ou non.
- La reconstruction sur place des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre y compris leur extension.
- Le logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des constructions ou des installations admises.
- Les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie.

A moins de 250 mètres du bord de la RD 6015 classée en catégorie 2, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996.

ARTICLE UE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

Toute opération doit avoir au maximum deux accès véhicule sur les voies publiques. Le deuxième accès doit être justifié par des nécessités techniques ou fonctionnelles.

ARTICLE UE 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les prélèvements directs dans les nappes souterraines devront faire l'objet d'une autorisation des services compétents, et elles ne pourront être admises que dans la mesure où des périmètres de protection ne réduiront pas la surface utile de la zone.

4.2 Assainissement

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur, et de telle manière qu'il soit raccordable au réseau public s'il était mis en œuvre. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de

la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié en fonction de la législation en vigueur. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

4.4. Réseaux divers

Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements seront exigés souterrains à la charge du propriétaire.

ARTICLE UE 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Pour toute nouvelle construction nécessitant un système d'assainissement autonome, une zone définie en fonction des particularités du terrain devra être libre de toute plantation, construction et stationnement pour les raisons liées à la création du dit assainissement.

ARTICLE UE 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Toute construction nouvelle doit observer un recul d'au moins :

- 75 m de l'axe des RD 6015 et RD 910. *
- 15 m de l'axe des R.D.
- 10 m de l'axe des autres voies publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres.

* Ce recul est réduit à 25 m pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à 5 m au minimum par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations doivent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci d'au moins 3 mètres.

ARTICLE UE 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - L'emprise au sol des constructions

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UE 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les cheminées et ventilations.

ARTICLE UE 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé pour des constructions dont les façades ne présentent pas une unité architecturale ou dont les volumes et les matériaux portent préjudices au caractère de l'environnement paysager ou bâti ancien.

Les constructions doivent être adaptées à la topographie.

Les enseignes commerciales ou publicitaires seront placées sur l'enveloppe du bâtiment et ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faîtages du bâtiment.

Aspect

Le revêtement des façades devra être d'une tonalité neutre ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Toitures

Les matériaux de couverture doivent être mats et de teinte foncée.
Pour les constructions existantes, les matériaux d'origine ou similaires sont autorisés.

Clôtures

Les propriétés peuvent être closes en limite d'emprise publique. Dans ce cas, seuls les grillages en treillis soudés plastifiés de couleur vert foncé sont autorisés ou la plantation d'une haie d'essence locales doublée ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique.

ARTICLE UE 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assuré en nombre suffisant en dehors du domaine public.

Les aires de stationnement seront paysagées.

ARTICLE UE 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

A l'intérieur des limites de l'unité foncière, des espaces verts plantés d'arbres et de haies arbustives d'essences locales doivent être réalisés et entretenus, leur superficie ne peut être inférieure aux pourcentages cumulés ci-après de la superficie totale des terrains susvisés :

- au-dessous de 1 ha : 10%
- de 1 à 5 ha : 8%

Les surfaces occupées par des parcs de matériaux et autres dépôts de plein air, ainsi que celles réservées à la circulation intérieure et au stationnement ne sont pas considérées comme des espaces verts plantés.

Les aires de stockage seront implantées et plantées de façon à ne pas être visibles de la voie publique, et devront être ceinturées par une haie végétale.

Des arbres seront plantés en limite de zone dès que celle-ci constitue une transition avec une zone agricole.

ARTICLE UE 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère et vocation de la zone

Cette zone est destinée à l'urbanisation future en permettant l'extension de la commune sous la forme d'une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat (lotissement, groupes d'habitations par exemple) pouvant être réalisée en plusieurs tranches.

L'ensemble des règles édictées sont valables après division.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, hôtelière, d'entrepôt), sauf celles prévues à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, sauf celles prévues à l'article 2
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activité commerciale et artisanale sous réserve qu'elles soient régulièrement exploitées conformément à la loi du 19 juillet 1976, que toutes dispositions soient prises pour la protection de la nature et de l'environnement, la santé, la sécurité et la salubrité publique ainsi que la conservation des sites et des monuments et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales.

L'opération doit être en cohérence avec les orientations spécifiques d'aménagement, afin d'aboutir à un aménagement cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

PLU DE MELAMARE

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Deux accès au maximum pourront être réalisés à partir de la route départementale pour la desserte de tous les terrains constructibles de la zone AU.

Les terrains issus d'une division parcellaire devront être desservis par un accès unique et commun.

ARTICLE AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales et chaque constructeur devra traiter, sur son fond, le ruissellement des eaux pluviales généré par son projet.

Le projet devra justifier de l'existence d'aménagement particulier (fossé drainant, citerne, mare, surface enherbée...) pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Réseaux divers

Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements seront exigés souterrains à la charge du propriétaire.

ARTICLE AU 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

ARTICLE AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.

ARTICLE AU 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - L'emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions y compris les décrochements et les saillies ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE AU 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 5 mètres à la rive d'égout de la toiture.

ARTICLE AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Généralités :

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.
- Sur les bâtiments, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc).
- En cas d'enduit peint ou teinté, les couleurs devront respecter les couleurs dominantes du centre bourg (ocre, ton pierre, sable, brique).

2. Toitures :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être au minimum de deux pentes et respecter une pente minimale de 40° sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité. Il n'est pas fixé de pente pour les annexes, les vérandas et les abris de jardins.
- Les toitures seront de ton ardoise ou tuile vieillie ; les tuiles rouges ou toute autre couleur sont interdites.

3. Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'emploi de tous matériaux brillants.
- L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).
- Les toitures mono pentes, sauf pour les bâtiments annexes de faible volume, les vérandas ou les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie existante.

4. Clôtures sur voies publiques :

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Les clôtures à édifier en limite de voies publiques doivent respecter le caractère des lieux avoisinants. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,20 m. Dans le cas de clôture de haie vive doublée d'un grillage, celui-ci doit être situé du côté de l'espace privatif.

5. Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas excéder 2 m.

6. Dispositions communes :

Les murs anciens ayant un caractère régional par leur appareillage et leurs matériaux, pourront être reconstruits, étendus, sans application de précédents alinéas. Pour les clôtures végétales, l'emploi d'essences locales est obligatoire (*se référer à la liste annexée au présent règlement*).

7. Adaptations architecturales :

- Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de constructions.
- Sous réserve de respecter les prescriptions du 1er paragraphe ci-dessus, peuvent être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE AU 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique
- Le stationnement de deux véhicules au moins doit être assuré en dehors de la voie.
- Dans le cas d'une opération groupée, l'aménageur devra en plus réaliser des espaces communs de stationnement à raison d'une place de parking par tranche de trois logements.

ARTICLE AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues.
- Les plantations d'alignements et de haies seront constituées d'essences locales (*se référer à la liste annexée au présent règlement*).
- Les espaces verts et aires de jeux aménagés doivent représenter au minimum 10 m² par logement.

ARTICLE AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET SON SOUS-SECTEUR AH

Caractère et vocation de la zone

La zone A est une zone agricole constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Elle comporte un sous-secteur AH correspondant à des secteurs d'habitat isolé en zone agricole.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Sont autorisées sous condition :

- Les constructions liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants agricoles.
- Les extensions et restaurations des annexes et/ou dépendances lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure (voiries, bassins), à condition d'être créés hors zones inondables et/ou humides.
- Les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général ou collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal, à l'exclusion des décharges et centres d'enfouissement.
- La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et que la réhabilitation respecte la qualité architecturale originelle du bâtiment.

Dans le secteur AH :

- L'extension mesurée des constructions existantes.
- Les annexes des résidences principales (jointives ou non).
- La réhabilitation et changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage sous réserve que la restauration respecte la qualité architecturale originelle du bâtiment.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- Concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition est soumise à autorisation.

Dans les secteurs de cavités souterraines figurant au zonage, seuls sont autorisés :

- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée sous réserve qu'elle n'aggrave pas l'exposition au risque et n'augmente pas le nombre de logements.
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.
- La mise en conformité des exploitations agricoles existantes.

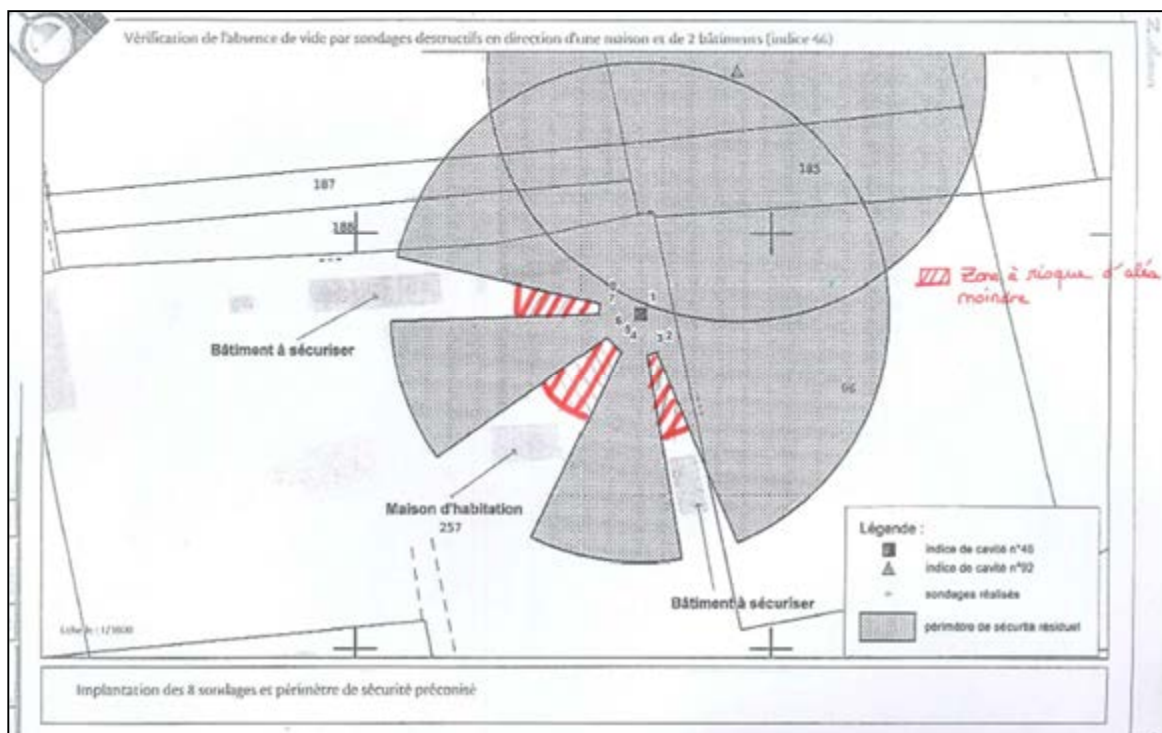
Dans les secteurs de ruissellements figurant au zonage, seuls sont autorisés :

- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à condition que celui-ci n'ait pas été provoqué par des inondations ou des ruissellements d'eaux pluviales et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un affaissement ou à un effondrement du sol.
- La mise en conformité des exploitations agricoles existantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les bassins de retenue des eaux pluviales.
- Les affaissements ou exhaussements du sol destinés à recueillir et ralentir les eaux pluviales, ou à détourner d'un bâtiment préexistant le ruissellement des eaux pluviales.
- La confortation des constructions existantes y compris leur extension mesurée sous réserve que ces travaux n'aggravent le risque de ruissellement.

Les constructions, clôtures et installations définies ci-dessus ne sont admises que si elles répondent aux conditions suivantes :

- Respecter les réglementations particulières qui peuvent s'appliquer, en dehors du présent règlement, notamment en ce qui concerne les zones exposées aux risques d'inondations et ruissellements.
- Tout projet doit, par son architecture, son implantation dans le site et le traitement des espaces paysagers, s'intégrer de façon satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.
- En outre, ces installations ne doivent présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels.

Dans la zone à risque d'aléa moindre de l'indice de cavité souterraine n° 46 (correspondant à un recul de 20 mètres par rapport aux sondages réalisés, représenté ci après), toute construction devra faire l'objet de fondations renforcées.



ARTICLE A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service et de secours de faire aisément demi-tour.
Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

ARTICLE A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

1.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, si elle le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Assainissement eaux usées

Toute construction, installation située dans une zone desservie par l'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, s'il était mis en œuvre. Le raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

1.3. Eaux pluviales

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

1.4. Réseaux divers

Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements seront exigés souterrains à la charge du propriétaire.

ARTICLE A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Pour toute construction d'habitation indispensable à l'exploitation agricole et lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, une zone définie en fonction des particularités du terrain devra être libre de toute plantation, construction et stationnement pour les raisons liées à la création du dit assainissement.

ARTICLE A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments liés à l'agriculture et à l'élevage devront respecter un recul minimum de 10 m de l'axe des voies, sauf en cas de contraintes techniques liées à la dimension ou à la configuration de la parcelle.

Sous-secteur AH :

Les extensions et les annexes devront respecter au minimum le même recul que les constructions d'habitation.

Toute construction nouvelle doit observer un recul d'au moins :

- 75 m de l'axe des RD 6015 et RD 910.
- 15 m de l'axe des autres R.D.
- 5 m de l'axe des autres voies publiques.

ARTICLE A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 m.

ARTICLE A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE A 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE A 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 7 m à la rive d'égout.

La hauteur des autres constructions, dont la nature est liée à l'activité agricole, ne devra pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture ni 12 mètres au faitage.

Des dépassements peuvent être autorisés pour des installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements, des services publics et pour les équipements d'infrastructure (pylône, château d'eau, ...).

ARTICLE A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Constructions à usage agricole autorisées dans la zone :

1-Généralités :

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.
- On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de couleur sombre. Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites.

2-Toitures :

- Pour les bâtiments agricoles, les toitures de faible pente sont acceptées.
- Les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile, ou dans les mêmes tons que les bardages.
- L'emploi de tôles métalliques laquées est autorisé pour les installations et constructions liées à l'activité agricole ou l'élevage.
- L'emploi de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.
- L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.
- Les toitures mono pentes sont interdites, sauf pour les bâtiments annexes et les agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie existante.

Constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone :

1-Généralités :

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs

PLU DE MELAMARE

matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

- Sur les bâtiments, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc).
- En cas de réhabilitation de bâtiment, il devra être respecté l'aspect, la préservation des matériaux d'origine ainsi que les volumes existants.

2-Toitures :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être au minimum à deux pentes et respecter une pente minimale de 40° sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité. Il n'est pas fixé de pente pour les annexes, les vérandas et les abris de jardins.
- Les toitures seront de ton ardoise ou tuile vieillie, sauf pour les vérandas.

3-Sont interdits:

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'emploi de tous matériaux brillants ou de couleur vive.
- L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).
- Les toitures mono pentes, sauf :
 - o pour les bâtiments annexes de faible volume, pour les vérandas et les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie existante.
 - o pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente.

4-Clôtures :

- Les clôtures à édifier en limite de voies publiques doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.
- Dans le cas de clôture de haie vive doublée d'un grillage, celui-ci doit être non visible depuis la voie publique.
- Pour les haies, l'emploi d'essences locales est obligatoire.

5-Adaptations architecturales :

- Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de constructions.
- Sous réserve de respecter les prescriptions du 1^{er} paragraphe ci-dessus, peuvent être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- Doivent être sauvegardés, entretenus et rénovés, les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel.
- Les plantations d'alignements et de haies seront constituées d'essences locales.
- Les espaces boisés classés (au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme) et les alignements boisés (au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme) figurant au règlement graphique correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Dans le cas d'installations agricoles nouvelles édifiées dans des espaces ouverts, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine d'un nouveau brise-vent constitué d'essences locales et s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

ARTICLE A 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone

La zone N est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages ou des risques naturels prévisibles.

Elle comprend un secteur NH : zone naturelle de hameau

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans la zone N et son secteur NH

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux contrôles des eaux pluviales.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, à condition que celui-ci n'ait pas été provoqué par des inondations ou des ruissellements d'eaux pluviales, et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un affaissement ou à un effondrement du sol.

2.2. Dans le secteur NH

- L'extension mesurée des constructions existantes.
- Les annexes des résidences principales (jointives ou non).
- La réhabilitation et changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage sous réserve que la restauration respecte la qualité architecturale originelle du bâtiment.

Concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition est soumise à autorisation.

2.3. Dans les secteurs de cavités souterraines figurant au zonage, seuls sont autorisés :

- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée sous réserve qu'elle n'aggrave pas l'exposition au risque.
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

2.4. Dans les secteurs de ruissellements figurant au zonage, seuls sont autorisés :

- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à condition que celui-ci n'ait pas été provoqué par des inondations ou des ruissellements d'eaux pluviales, et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un affaissement ou à un effondrement du sol.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les bassins de retenue des eaux pluviales.
- Les affaissements ou exhaussements du sol destinés à recueillir et ralentir les eaux pluviales, ou à détourner d'un bâtiment préexistant le ruissellement des eaux pluviales.

PLU DE MELAMARE

- La confortation des constructions existantes y compris leur extension mesurée sous réserve que ces travaux n'aggravent le risque de ruissellement.

2.5. Les constructions, clôtures et installations définies ci-dessus ne sont admises que si elles répondent aux conditions suivantes :

- Respecter les réglementations particulières qui peuvent s'appliquer, en dehors du présent règlement, notamment en ce qui concerne les zones exposées aux risques d'inondations et ruissellements.
- Tout projet doit, par son architecture, son implantation dans le site et le traitement des espaces paysagers, s'intégrer de façon satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.
- En outre, ces installations ne doivent présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels.

ARTICLE N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

En terme de conditions d'accès et de voirie et afin d'être en conformité avec la législation, ces derniers doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile entre autres.

ARTICLE N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur, de telle manière qu'il soit raccordable au réseau public s'il était mis en œuvre. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales et chaque constructeur devra traiter, sur son fond, le ruissellement des eaux pluviales généré par son projet.

Le projet devra justifier de l'existence d'aménagement particulier (fossé drainant, citerne, mare, surface enherbée...).

Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification).

4.4. Réseaux divers

Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements seront exigés souterrains à la charge du propriétaire.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Dans le cas de changement de destination d'un bâtiment et lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, une zone définie en fonction des particularités du terrain

devra être libre de toute plantation, construction et stationnement pour les raisons liées à la création du dit assainissement.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 6015 et RD 910).

Ce recul est réduit à 5 m pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Toute construction nouvelle doit observer un recul d'au moins:

- 15 m de l'axe des autres R.D.
- 10 m de l'axe des autres voies publiques.

Les portails devront respecter un recul de 5 m minimum depuis la limite de l'emprise publique. L'ouverture du portail côté rue est interdite.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

Les constructions concernées par de possibles dépassements de hauteur (article 10) devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur de toute construction ou installation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, plus comble aménageable, ni 5 m à la rive d'égout.

Des dépassements peuvent être autorisés pour des installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements, des services publics et pour les équipements d'infrastructure (pylône, château d'eau...) ainsi que les équipements destinés à économiser l'énergie ou à capter de l'énergie renouvelable.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions

1 - Généralités :

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient. y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur

PLU DE MELAMARE

volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

- Sur les bâtiments, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc).
- En cas de réhabilitation de bâtiment, il devra être respecté l'aspect, la préservation des matériaux d'origine ainsi que les volumes existants.

2 - Toitures:

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être au minimum à deux pentes et respecter une pente minimale de 40° sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité. Il n'est pas fixé de pente pour les annexes, les vérandas et les abris de jardins.
- Les toitures seront de ton ardoise ou tuile vieillie.

3 - Sont interdits:

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'emploi de tous matériaux brillants ou de couleur vive.
- L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).
- Les toitures mono pentes, sauf :
 - o pour les bâtiments annexes de faible volume, pour les vérandas et les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie existante.
 - o pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente.

4 - Clôtures sur voies publiques :

- Les clôtures à édifier en limite de voies publiques doivent respecter le caractère des lieux avoisinants. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,20 m.
- Dans le cas de clôture de haie vive doublée d'un grillage, celui-ci doit être situé du côté de l'espace privatif.
- Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas dépasser 2 m.
- Pour les haies, d'essences locales est obligatoires.

5 - Adaptations architecturales :

- Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de constructions.
- Sous réserve de respecter les prescriptions du 1er paragraphe ci-dessus, peuvent être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE N 12 - Stationnement

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

ARTICLE N 13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes ou d'essences locales.
- Doivent être sauvegardés, entretenus et replantés, les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel.

PLU DE MELAMARE

- Les plantations d'alignements et de haies seront constituées d'essences locales.
- Les espaces boisés classés (au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme) et les alignements boisés (au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme) figurant au règlement graphique correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.