



COMMUNE DE ROUXMESNIL-BOUTEILLES

DÉPARTEMENT DE SEINE-MARITIME

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE 5 : RÈGLEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES à TOUTES LES ZONES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE Uc	5
DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE Ur	15
DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE Uy	25
DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE Us	31
DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE AU	37
DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE AUe	46
DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE A	52
DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE N	59
ANNEXE 1 - Lexique	68
ANNEXE 2 – Liste des essences locales recommandées par les haies	69

DISPOSITIONS APPLIQUABLES À TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Rouxmesnil-Bouteilles.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire couvert par le PLU :

- Les articles du code de l'urbanisme et la législation concernant notamment les zones de droit de préemption
- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en annexe du PLU

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones naturelles et forestières (zones N) et zones agricoles (zones A) dont les délimitations sont reportées au document graphique :

- Zones urbaines : Uc, Ur, Us, Uy
- Zones à urbaniser : AUa, AUb, AUc, AUe
- Zones naturelles et forestières : N, Np, Nsn, Nsh
- Zones agricoles : A, Ap

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics
- la localisation des éléments du patrimoine bâti et des éléments du paysage à protéger

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : RAPPEL POUR TOUTES LES ZONES

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE 6 : TRAVAUX DE RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme la reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée, sauf si l'inondation ou le ruissellement est la cause du sinistre.

ARTICLE 7 : VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de la loi du 27 septembre 1941, «toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du nouveau code pénal.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc

Caractéristiques indicatives de la zone : il s'agit d'une zone urbaine équipée et centrale.

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de l'Arques, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

La zone est également concernée par un aléas fort de ruissellement porté à la connaissance du public sur le plan de zonage. Les prescriptions détaillées dans le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

La zone Uc comprend une suspicion de cavité souterraine. Le développement de l'urbanisation dans un rayon de 60 mètres autour de la zone suspectée impliquera d'effectuer un inventaire complémentaire des indices qui indiqueraient la présence probable de cavités souterraines. Si la cavité est avérée, toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre délimité.

Les constructions à vocation d'habitat situées à moins de 250 mètres de la RD 927, dite Avenue de Breaute doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

La zone Uc est concernée par plusieurs vestiges archéologiques identifiés en annexe du PLU. Les vestiges archéologiques, découverts au cours de fouilles ou fortuitement, ne doivent pas être détruits, dégradés ou détériorés et le Service Régional de l'Archéologie doit être consulté.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole et industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 50 m²,
- Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles énoncées à l'article Uc 2,
- Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, les constructions, installations et occupations du sol non conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telles que définies dans le règlement du PPRi de la Vallée de l'Arques,
- Les constructions de hangars et garages ne constituant pas une annexe à une construction à vocation d'habitat existante,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans les secteurs à risque de ruissellements identifiés sur le document graphique et annexé au PLU

Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction quel que soit sa nature, autres que celles énoncées à l'article Uc 2,
- Les extensions, annexes, sous-sols et caves de constructions existantes, autres que celles énoncées à l'article Uc 2,
- La reconstruction d'un bien détruit par une inondation, autres que celles énoncées à l'article Uc 2,

- Les clôtures pleines empêchant la libre circulation des écoulements, autres que celles énoncées à l'article Uc 2.

Le long de voies d'accès en aléas fort, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute construction si l'unique voie d'accès est en aléa fort et si le projet est situé hors zone de densification et/ou s'il s'agit d'un projet ou extension de locaux d'activités ou d'établissement recevant du public, autres que celles énoncées à l'article Uc 2,
- Les caves et les sous-sols, autres que celles énoncées à l'article Uc 2,
- Les changements de destination des sous-sols des constructions existantes en logement ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation, autres que celles énoncées à l'article Uc 2.

Le long de voies d'accès en aléas moyen et dans la zone à risque particulière du centre-bourg, les caves et les sous-sols sont interdits.

Dans la zone à risque particulière du centre-bourg, Les constructions dans un axe de talweg ou dans un ruissellement torrentiel sont interdites.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRE

Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

Dans les secteurs à risque de ruissellements identifiés sur le document graphique et annexé au PLU

Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- La reconstruction d'un bien détruit par un autre phénomène que le ruissellement (exemple : type incendie), sous réserve de l'application de prescriptions, de ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré (surface, emprise au sol, hauteurs...) et de ne pas exposer le pétitionnaire à un risque majeur,
- La réalisation d'ouvrages hydrauliques et d'aménagements d'hydraulique douce ayant pour objectif de réduire l'aléa ruissellement.

Le long de voies d'accès en aléas fort, les constructions ou extensions sont autorisées sous condition :

- S'il existe un chemin/voirie d'accès secondaire qui n'est pas en aléa fort et que la cote plancher soit supérieure de 30 cm par rapport à la cote de la crue centennale ;
- Si l'unique voie d'accès en aléa fort mais que les trois critères suivants sont respectés :
 - le projet ne correspond pas à une construction ou extension de locaux d'activités ou d'établissement recevant du public
 - il est situé dans une zone de densification
 - la cote plancher est supérieure de 30 cm par rapport à la cote de la crue centennale.

Le long de voies d'accès en aléas moyen et dans la zone à risque particulière du centre-bourg, les constructions ou extensions suivantes sont autorisées toute construction ou extension à condition que le plancher habitable soit supérieur à 30 cm par rapport à la cote de la crue centennale.

ARTICLE UC 3 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLICS

1°) ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Tout terrain est inconstructible si l'unique voie d'accès est en aléa de ruissellement sur voirie fort.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, notamment la RD 154 et la rue du Vallon, peut être interdit. En cas d'impossibilité, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et les accès seront limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé par toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

2°) VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UC 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) EAU POTABLE :

Toute construction doit être alimentée en eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par la concessionnaire.

2°) ASSAINISSEMENT :

Le raccordement des constructions au réseau d'eaux usées doit respecter les prescriptions du PPRI.

Le raccordement au réseau d'eaux usées public est obligatoire, lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau est interdit. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'attente de réalisation du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en séparatif ou en unitaire.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet. Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainants, puits d'infiltration,...)

En cas de présence d'un réseau d'eau pluviale d'une capacité satisfaisante

Pour les projets en zone verte du zonage d'assainissement pluvial supérieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est supérieur à 35 %, une gestion collective des eaux pluviales pour une pluie de 2h 45 mm (équivalent à une pluie centennale) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée à 2 l/s/ha est autorisé vers le réseau EP.

Pour les projets en zone verte du zonage d'assainissement pluvial inférieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est inférieur à 35 %, une gestion des eaux pluviales pour une pluie de 2 h de 30 mm (équivalent à une pluie décennale) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée proportionnelle à la surface du projet est autorisé vers le réseau EP sur la base de 2l/s maximum par hectare et 0.5l/s pour toute surface de projet inférieure à 2500 m².

Les eaux issues de surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

Afin de respecter les débits de fuite tolérés par le réseau existant, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont conseillées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

En cas d'absence d'un réseau d'eau pluviale ou réseau de capacité insuffisante

Pour tout projet en zone rouge du zonage d'assainissement pluvial, une gestion collective des eaux pluviales pour une pluie de 2 h de 45 mm (équivalent à une pluie centennale) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée à 2 l/s par hectare est autorisé vers le réseau EP et 0.5 l/s pour toute surface de projet inférieure à 2500 m².

Pour les projets en zone jaune du zonage d'assainissement pluvial supérieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est inférieurs à 35 %, une gestion collective des eaux pluviales pour une pluie de 2h 45 mm (équivalent à une pluie centennale) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée à 2 l/s par hectare est autorisé vers le talweg ou sur la voirie. Si l'exutoire du rejet se situe sur la voirie, une autorisation de la commune doit être fournie.

Pour les projets en zone jaune du zonage d'assainissement pluvial inférieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est supérieur à 35 %, une gestion des eaux pluviales pour une pluie de 2 h de 30 mm (équivalent à une pluie décennale) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée proportionnelle à la surface du projet est autorisé vers le réseau EP sur la base de 2l/s maximum par hectare et 0.5l/s pour toute surface de projet inférieure à 2500 m².

Les aménageurs devront développer une « gestion intégrée » des eaux pluviales en mobilisant des techniques alternatives dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation ; les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

4°) RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

Les antennes paraboliques, mâts ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés du domaine public.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions ou installation doivent être implantées :

- soit au même niveau que les constructions voisines, quand elles existent,
- soit respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et de l'emprise publique.

Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Non règlementé

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 4, soit un rez-de-chaussée et trois étages. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1°) INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité et l'architecture utilisant des techniques bio-climatiques.

L'architecture et les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits. L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions.

2°) VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les constructions devront s'intégrer à la pente naturelle du terrain, et non l'inverse. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que si le projet de construction est correctement adapté au terrain.

L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités à une hauteur maximale de 1m afin de réduire l'impact visuel sur le site. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

3°) FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les façades devront s'adapter avec le bâti environnant.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement, les couleurs criardes, les tons vifs et le blanc pur sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les couleurs ponctuelles (volets, fermetures, huisseries et porte de garage) sont libres et seront harmonisées entre le bâtiment principal et ses annexes et extensions. Les gaines de câblage et autres éléments visibles depuis la façade en dehors des huisseries doivent se rapprocher au plus près de la couleur de la teinte principale de la façade.

Sont autorisés les matériaux suivants :

- Les matériaux de construction naturels (pierre, brique et pans de bois),
- Les enduits naturels (les matériaux de construction non naturels doivent être enduits sur les façades et les clôtures),
- Les bétons bruts de décoffrage sont interdits sauf s'ils sont teintés dans la masse. Les bardages plastiques ou en fibrociment sont également interdits, sauf s'ils se rapprochent par leur aspect et leur teinte des matériaux ou enduits naturels.

4°) TOITURES

Les constructions devront avoir une toiture à 2 ou 4 pans, avec une pente minimale de 35°. Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

Seuls sont autorisés les matériaux suivant :

- ardoise naturelle,
- tuile plate,
- tuile mécanique petit moule,
- bac acier.

Les couleurs flammées, trop vives ou trop claires pour les toitures sont interdites.

L'emploi de tôle ondulée et de fibro-ciment et tous matériaux brillants est interdit, sauf pour les locaux annexes de faible superficie non visible depuis l'espace public. Les pompes à chaleur, climatiseurs et ventilations doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

5°) ANNEXES

La couleur des abris de jardin devra permettre l'intégration au site. L'utilisation du bois est autorisée.

Les vérandas devront être composées harmonieusement. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toiture, en plus des matériaux autorisés ci-dessus.

6°) CLÔTURES

Le long des voies et des emprises publiques, les clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, la hauteur totale ne devant excéder 1,50 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

Les clôtures et murs de soutènement en façade seront traités en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut,
- soit d'une haie végétale, implantée à 50 cm minimum de l'emprise publique. Si la haie végétale est doublée d'un grillage, elle devra impérativement l'être par l'intérieur.

Ne sont pas admis les grillages seuls.

Le long des limites avec une zone naturelle ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies végétales doublées ou non d'un grillage.

Dans les secteurs d'expansion des ruissellements identifiés en bleu sur les documents graphiques, les clôtures pleines empêchant la libre circulation des écoulements sont interdites.

L'utilisation de conifères, de bambous, de lauriers palmes ou toutes autres essences invasives pour une composition uniforme des haies est interdite. Les haies vives devront être constituées uniquement par des essences dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

Les murs traditionnels en brique et moellons identifiés par un trait orange sur le document graphique devront être maintenus, entretenus et restaurés en respectant leurs dispositions d'origine, hauteur et matériaux en particulier. La restauration des murs devra permettre le remplacement des pierres ou briques défectueuses par des blocs de même origine et de même teinte. Les murs (ou partie de murs) en moellons et en pierre de taille ne seront pas enduits, ils devront rester apparents. Les nouveaux percements sont interdits sans autorisation préalable. Les chaperons et parties supérieures des murs recouverts de tuiles ou de maçonnerie devront être maintenus ou restaurés afin de protéger le mur et de faciliter l'écoulement des eaux de ruissellement.

7°) BÂTIMENTS ET PETIT PATRIMOINE IDENTIFIÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Pour les bâtiments faisant l'objet d'un intérêt patrimonial, identifiés par une trame orange sur le document graphique, et les éléments du petit patrimoine, identifiés par une étoile orange :

- Les caractéristiques principales des édifices doivent être préservées,
- Les éléments de clôture existant (portails, murs, murets, grilles...) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés et qui participent à la qualité architecturale d'ensemble du site doivent être préservés,
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions,
- Les nouveaux percements ne doivent pas dénaturer les façades traditionnelles,
- Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS DEMANDÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

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. Notamment, les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules doivent être conçues de manière à éviter toute perturbation sur les voies publiques.

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

- 1 aire de stationnement de 25 m² par logement individuel
- 1 aire de stationnement par 25 m² de surface de plancher de bureau
- 1 aire de stationnement par 25 m² de surface de plancher des constructions à vocation commerciale de plus de 100 m²

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

Il est imposé, quand c'est possible, un retrait des portails par rapport aux voiries secondaires pour permettre le stationnement même partiel d'un véhicule. Dans le cas des raquettes de retournement, le stationnement doit être pris en compte en plus des normes de sécurité.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé la construction d'un local à vélos clos et couverts, d'une superficie au moins égale à 2% de la surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS DEMANDÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privées, les espaces libres doivent être traités en espace vert ou jardins potagers et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Il est imposé 20 % minimum de surface de pleine terre perméable pour la gestion du ruissellement.

Il est imposé un arbre par tranche de 300 m² de terrain disponible. Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres en nombre équivalent.

La pente des talus créés en cas de déblais/remblais devra être plantée.

Pour les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre d'une capacité supérieure à 20 véhicules, il est exigé le traitement de 15% minimum de la surface en espaces verts plantés.

Les haies vives, les plantations d'alignement et les écrans de verdure devront être constitués d'essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions à vocation d'habitat devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Elles devront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), éoliennes, géothermie,...

Les bâtiments devront être orientés pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques, sans porter préjudice aux constructions voisines.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à vocation d'habitation prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ur

Caractéristiques indicatives de la zone : il s'agit d'une zone urbaine équipée de faible densité.

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de l'Arques, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

La zone est également concernée par un aléas fort de ruissellement porté à la connaissance du public sur le plan de zonage. Les prescriptions détaillées dans le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

La zone Ur comprend une suspicion de cavité souterraine. Le développement de l'urbanisation dans un rayon de 60 mètres autour de la zone suspectée impliquera d'effectuer un inventaire complémentaire des indices qui indiqueraient la présence probable de cavités souterraines. Si la cavité est avérée, toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre délimité.

La zone Ur est concernée par plusieurs vestiges archéologiques identifiés en annexe du PLU. Les vestiges archéologiques, découverts au cours de fouilles ou fortuitement, ne doivent pas être détruits, dégradés ou détériorés et le Service Régional de l'Archéologie doit être consulté.

ARTICLE UR 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole, industriel, de commerce, de service et les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 50 m²,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles énoncées à l'article Ur 2,
- Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, les constructions Les installations et occupations du sol non conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telles que définies dans le règlement du PPRi de la Vallée de l'Arques,
- Les constructions de hangars et garages ne constituant pas une annexe à une construction existante à vocation d'habitat existante,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Dans les secteurs à risque de ruissellements identifiés sur le document graphique et annexé au PLU

Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction quel que soit sa nature, autres que celles énoncées à l'article Ur 2,
- Les extensions, annexes, sous-sols et caves de constructions existantes, autres que celles énoncées à l'article Ur 2,
- La reconstruction d'un bien détruit par une inondation, autres que celles énoncées à l'article Ur 2,
- Les clôtures pleines empêchant la libre circulation des écoulements, autres que celles énoncées à l'article Ur 2.

Le long de voies d'accès en aléas fort, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute construction si l'unique voie d'accès est en aléa fort et si le projet est situé hors zone de densification et/ou s'il s'agit d'un projet ou extension de locaux d'activités ou d'établissement recevant du public, autres que celles énoncées à l'article Ur 2,
- Les caves et les sous-sols, autres que celles énoncées à l'article Ur 2,
- Les changements de destination des sous-sols des constructions existantes en logement ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation, autres que celles énoncées à l'article Ur 2.

Le long de voies d'accès en aléas moyen, les caves et les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UR 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRE

Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

Dans les secteurs à risque de ruissellements identifiés sur le document graphique et annexé au PLU

Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- La reconstruction d'un bien détruit par un autre phénomène (exemple : type incendie), sous réserve de l'application de prescriptions, de ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré (surface, emprise au sol, hauteurs...) et de ne pas exposer le pétitionnaire à un risque majeur,
- La réalisation d'ouvrages hydrauliques et d'aménagements d'hydraulique douce ayant pour objectif de réduire l'aléa ruissellement.

Le long de voies d'accès en aléas fort, les constructions ou extensions sont autorisées sous condition :

- S'il existe un chemin/voirie d'accès secondaire qui n'est pas en aléa fort et que la cote plancher soit supérieure de 30 cm par rapport à la cote de la crue centennale ;
- Si l'unique voie d'accès en aléa fort mais que les trois critères suivants sont respectés :
 - le projet ne correspond pas à une construction ou extension de locaux d'activités ou d'établissement recevant du public
 - il est situé dans une zone de densification
 - la cote plancher est supérieure de 30 cm par rapport à la cote de la crue centennale.

Le long de voies d'accès en aléas moyen, les constructions ou extensions suivantes sont autorisées toute construction ou extension à condition que le plancher habitable soit supérieur à 30 cm par rapport à la cote de la crue centennale.

ARTICLE UR 3 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLICS

1°) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, notamment la RD 154 et la rue du Vallon, peut être interdit. En cas d'impossibilité, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et les accès seront limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé par toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

2°) VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UR 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) EAU POTABLE :

Toute construction doit être alimentée en eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par la concessionnaire.

2°) ASSAINISSEMENT :

Le raccordement des constructions au réseau d'eaux usées doit respecter les prescriptions du PPRI.

Le raccordement au réseau d'eaux usées public est obligatoire, lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau est interdit. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'attente de réalisation du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en séparatif ou en unitaire.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet. Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainants, puits d'infiltration,...)

En cas de présence d'un réseau d'eau pluviale d'une capacité satisfaisante

Pour les projets en zone verte du zonage d'assainissement pluvial supérieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est supérieur à 35 %, une gestion collective des eaux pluviales pour une pluie de 2h 45 mm (équivalent à une pluie centennale) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée à 2 l/s/ha est autorisé vers le réseau EP.

Pour les projets en zone verte du zonage d'assainissement pluvial inférieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est inférieur à 35 %, une gestion des eaux pluviales pour une pluie de 2 h de 30 mm (équivalent à une pluie décennale) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée proportionnelle à la surface du projet est autorisé vers le réseau EP sur la base de 2l/s maximum par hectare et 0.5l/s pour toute surface de projet inférieure à 2500 m².

Les eaux issues de surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

Afin de respecter les débits de fuite tolérés par le réseau existant, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont conseillées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

En cas d'absence d'un réseau d'eau pluviale ou réseau de capacité insuffisante

Pour tout projet en zone rouge du zonage d'assainissement pluvial, une gestion collective des eaux pluviales pour une pluie de 2 h de 45 mm (équivalent à une pluie centennale) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée à 2 l/s par hectare est autorisé vers le réseau EP et 0.5 l/s pour toute surface de projet inférieure à 2500 m².

Pour les projets en zone jaune du zonage d'assainissement pluvial supérieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est inférieurs à 35 %, une gestion collective des eaux pluviales pour une pluie de 2h 45 mm (équivalent à une pluie centennale) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée à 2 l/s par hectare est autorisé vers le talweg ou sur la voirie. Si l'exutoire du rejet se situe sur la voirie, une autorisation de la commune doit être fournie.

Pour les projets en zone jaune du zonage d'assainissement pluvial inférieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est supérieur à 35 %, une gestion des eaux pluviales pour une pluie de 2 h de 30 mm (équivalent à une pluie décennale) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée proportionnelle à la surface du projet est autorisé vers le réseau EP sur la base de 2l/s maximum par hectare et 0.5 l/s pour toute surface de projet inférieure à 2500 m². Si l'exutoire du rejet se situe sur la voirie, une autorisation de la commune doit être fournie.

Les aménageurs devront développer une « gestion intégrée » des eaux pluviales en mobilisant des techniques alternatives dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation ; les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

4°) RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

Les antennes paraboliques, mâts ou treillis, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés du domaine public.

ARTICLE UR 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UR 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions ou installation doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et de l'emprise publique.

Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

ARTICLE UR 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Seuls les bâtiments annexes des logements (garages, abris de jardins, remises...), accolées ou non à la construction principale, pourront être implantés sur les limites séparatives de propriété de manière à pouvoir jumeler ces constructions avec celles du propriétaire voisin.

ARTICLE UR 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UR 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias, coursives et auvents), annexes et garages inclus. Sont exclus les piscines, terrasses et abris de jardin.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie des terrains.

Est admise la reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, sauf si l'inondation est la cause du sinistre en zone inondable.

ARTICLE UR 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit un rez-de-chaussée et 2 étages. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

ARTICLE UR 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1°) INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité et l'architecture utilisant des techniques bio-climatiques.

L'architecture et les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits. L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions.

2°) VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les constructions devront s'intégrer à la pente naturelle du terrain, et non l'inverse. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que si le projet de construction est correctement adapté au terrain.

L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités à une hauteur maximale de 1m afin de réduire l'impact visuel sur le site. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas

dépasser 1m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

3°) FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les façades devront s'adapter avec le bâti environnant.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement, les couleurs criardes, les tons vifs et le blanc pur sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les couleurs ponctuelles (volets, fermetures, huisseries et porte de garage) sont libres et seront harmonisées d'une construction à l'autre. Les descentes de gouttière, gaine de câblage et autres éléments visibles depuis la façade en dehors des huisseries doivent se rapprocher au plus près de la couleur de la teinte principale de la façade.

Seuls sont autorisés les matériaux suivant :

- Les matériaux de construction naturels (pierre, brique et pans de bois),
- Les enduits naturels (les matériaux de construction non naturels doivent être enduits sur les façades et les clôtures)

Les bétons bruts de décoffrage sont interdits sauf s'ils sont teintés dans la masse. Les bardages plastiques ou en fibrociment sont également interdits, sauf s'ils se rapprochent par leur aspect et leur teinte des enduits naturels.

4°) TOITURES

Les constructions devront avoir une toiture à 2 ou 4 pans, avec une pente minimale de 35°. Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

Seuls sont autorisés les matériaux suivant :

- ardoise naturelle,
- tuile plate,
- tuile mécanique petit moule
- toiture végétalisée

Les couleurs flammées, trop vives ou trop claires pour les toitures en tuiles sont interdites.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée et de fibro-ciment et tout matériaux brillants est interdit, sauf pour les locaux annexes de faible superficie non visible depuis l'espace public. Les pompes à chaleur, climatiseurs et ventilations doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

5°) ANNEXES

La couleur des abris de jardin devra permettre l'intégration au site. L'utilisation du bois est autorisée.

Les vérandas devront être composées harmonieusement. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toiture.

6°) CLÔTURES

Le long des voies et des emprises publiques, les clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, la hauteur totale ne devant excéder 1,50 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

Les clôtures et murs de soutènement en façade seront traités en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut,
- soit d'une haie végétale, implantée à 50 cm minimum de l'emprise publique. Si la haie végétale est doublée d'un grillage, elle devra impérativement l'être par l'intérieur.

Le long des limites avec une zone naturelle ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies végétales doublées ou non d'un grillage.

L'utilisation de conifères, de bambous, de lauriers palmes ou toutes autres essences invasives pour la composition des haies est interdite. Les haies vives devront être constituées des essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

7°) BÂTIMENTS IDENTIFIÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Pour les bâtiments faisant l'objet d'un intérêt patrimonial, identifiés par une étoile orange sur le document graphique et dont la liste a été annexée au présent règlement :

- Les caractéristiques principales des édifices doivent être préservées,
- Les éléments de clôture existant (portails, murs, murets, grilles...) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés et qui participent à la qualité architecturale d'ensemble du site doivent être préservés,
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions,
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires,
- Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.

ARTICLE UR 12 : OBLIGATIONS DEMANDÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

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. Notamment, les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules doivent être conçues de manière à éviter toute perturbation sur les voies publiques.

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

- 2 aires de stationnement de 25 m² par logement individuel
- 1 aires de stationnement par 25 m² de surface de plancher de bureau

- 1 aires de stationnement par 25 m² de surface de plancher des constructions à vocation commerciale de plus de 100 m²

Il est imposé un retrait des portails par rapport aux voiries secondaires pour permettre le stationnement même partiel d'un véhicule. Dans le cas des raquettes de retournement, le stationnement doit être pris en compte en plus des normes de sécurité.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé la construction d'un local à vélos clos et couvert, d'une superficie au moins égale à 2% de la surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UR 13 : OBLIGATIONS DEMANDÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privées, les espaces libres doivent être traités en espace vert ou jardins potagers et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Il est imposé un arbre par tranche de 300 m² de terrain disponible. Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres en nombre équivalent.

Il est imposé 20 % minimum de surface de pleine terre perméable pour la gestion du ruissellement.

La pente des talus créés en cas de déblais/remblais devra être plantée.

Pour les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre d'une capacité supérieure à 20 véhicules, il est exigé le traitement de 15% minimum de la surface en espaces verts plantés.

Les haies vives, les plantations d'alignement et les écrans de verdure devront être constitués d'essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

Les haies identifiées par des points verts sur le document graphique devront être maintenues et conservées :

- Le remplacement des haies par des essences non locales est interdit,
- Toute haie composée d'espèces champêtres détruite devra être remplacée par une haie de longueur équivalente et plantée d'espèces locales,
- Le percement des haies identifiées n'est autorisé qu'à condition qu'il soit nécessaire à la création d'un nouvel accès

ARTICLE UR 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Non règlementé

ARTICLE UR 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions à vocation d'habitat devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Elles devront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), éoliennes, géothermie,...

Les bâtiments devront être orientés pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques, sans porter préjudice aux constructions voisines.

ARTICLE UR 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à vocation d'habitation prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

Caractéristiques indicatives de la zone : il s'agit d'une zone urbaine réservée à des activités essentiellement industrielles, artisanales et commerciales.

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de l'Arques, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

Cette zone est soumise à un risque technologique lié à la présence de plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement.

La zone Uy se situe à proximité d'une suspicion de cavité souterraine. Le développement de l'urbanisation dans un rayon de 60 mètres autour de la zone suspectée impliquera d'effectuer un inventaire complémentaire des indices qui indiqueraient la présence probable de cavités souterraines. Si la cavité est avérée, toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre délimité.

Les constructions à vocation d'habitat situées à moins de 100 mètres de la RD 154E doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

La zone UY est concernée par plusieurs vestiges archéologiques identifiés en annexe du PLU. Les vestiges archéologiques, découverts au cours de fouilles ou fortuitement, ne doivent pas être détruits, dégradés ou détériorés et le Service Régional de l'Archéologie doit être consulté.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uy 2 sont interdites.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRE

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions d'être compatibles avec le PPRI et le Schéma de gestion des eaux pluviales :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté,
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes à condition que leur présence permanente soit nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment principal de l'activité ou accolées à ce dernier,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et équipements publics, à condition de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UY 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLICS

1°) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'impossibilité, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et les accès seront limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé par toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

2°) VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UY 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) EAU POTABLE :

Toute construction doit être alimentée en eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par la concessionnaire.

2°) ASSAINISSEMENT :

Le raccordement des constructions au réseau d'eaux usées doit respecter les prescriptions du PPRI.

Le raccordement au réseau d'eaux usées public est obligatoire, lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau est interdit. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'attente de réalisation du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en séparatif ou en unitaire.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet. Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainants, puits d'infiltration,...)

Pour les projets en zone violette du zonage d'assainissement pluvial, une gestion collective des eaux pluviales pour une pluie de 2 h de 45 mm (équivalent à une pluie centennale) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée à 2 l/s/ha est autorisé vers le cours d'eau ou le réseau aérien et 0.5 l/s pour toute surface de projet <2500 m².

En cas de présence d'un réseau d'eau pluviale d'une capacité satisfaisante

Afin de respecter les débits de fuite tolérés par le réseau existant, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont conseillées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

En cas d'absence d'un réseau d'eau pluviale ou réseau de capacité insuffisante

Les aménageurs devront développer une « gestion intégrée » des eaux pluviales en mobilisant des techniques alternatives dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation ; les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

4°) RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

Les antennes paraboliques, mâts ou treillis, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés du domaine public.

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment.

Le long de la RN 27 et de la RD 154^E, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres pour les habitations
- 25 mètres pour les autres constructions

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias, coursives et auvents), annexes et garages inclus. Sont exclus les piscines, terrasses et abris de jardin.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

Est admise la reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, sauf si l'inondation est la cause du sinistre en zone inondable.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 18 mètres.

ARTICLE UY 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1°) INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité et l'architecture utilisant des techniques bio-climatiques.

2°) FAÇADE

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis afin que l'aspect extérieur des constructions s'insère dans le paysage et l'environnement.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, panneaux bois, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.

3°) TOITURES

L'emploi de revêtements métalliques et les matériaux brillants (tôle ondulée galvanisée...) sont interdits en couverture.

La couverture de tous les bâtiments doit intégrer les éléments techniques. Les toitures seront de préférences végétalisées.

4°) CLÔTURES

Les seules clôtures autorisées sont :

- Les haies vives, éventuellement doublées d'un grillage par l'intérieur et implantées à 50 cm minimum de l'emprise publique
- Les barreaudages, grilles en fer forgé d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublés ou non d'une haie végétale,
- Les murs bahut enduits, doublés ou non d'une haie végétale, surmontés d'un dispositif à claire-voie en grille, barreaudage, grillage simple ou treillis et d'une hauteur maximum de 2 mètres.

L'utilisation de conifères, de bambous, de lauriers palmes ou toutes autres essences invasives pour la composition des haies est interdite. Les haies vives devront être constituées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS DEMANDÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Notamment, les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules doivent être conçues de manière à éviter toute perturbation sur les voies publiques.

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

- 1 aire de stationnement de 25 m² par logement individuel
- 1 aire de stationnement par 50 m² de surface de plancher de construction à vocation d'activité
- 1 aire de stationnement par 25 m² de surface de plancher des constructions à vocation commerciale de plus de 100 m²

Le stationnement pourra être mutualisé entre plusieurs entreprises.

ARTICLE UY 13 - OBLIGATIONS DEMANDÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Il est imposé un arbre par tranche de 300 m² de terrain disponible. Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres en nombre équivalent.

Pour les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre d'une capacité supérieure à 20 véhicules, il est exigé le traitement de 15% minimum de la surface en espaces verts plantés.

Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à deux mètres.

Les haies vives, les plantations d'alignement et les écrans de verdure devront être constitués d'essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Non règlementé

ARTICLE UY 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Elles devront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), éoliennes, géothermie,...

Les bâtiments devront être orientés pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UY 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau de communication électronique existant.

Dans l'attente de l'arrivée des réseaux de communication électronique, les constructions devront prévoir leur raccordement futur.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Us

Caractéristiques indicatives de la zone : il s'agit d'une zone recevant des constructions à caractère sportif ou de loisirs.

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de l'Arques, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

La zone Us est concernée par plusieurs vestiges archéologiques identifiés en annexe du PLU. Les vestiges archéologiques, découverts au cours de fouilles ou fortuitement, ne doivent pas être détruits, dégradés ou détériorés et le Service Régional de l'Archéologie doit être consulté.

ARTICLE US 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Us 2 sont interdites.

ARTICLE US 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions d'être compatibles avec le PPRI et le Schéma de gestion des eaux pluviales :

- Les aménagements, constructions, installations et extensions des constructions existantes, à condition qu'elles soient nécessaires et liées à des activités à caractère sportif et de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes à condition que leur présence permanente soit nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment principal de la construction à vocation de sport ou de loisirs, ou accolées à ce dernier,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et équipements publics, à condition de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE US 3 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°) ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'impossibilité, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et les accès seront limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé par toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

2°) VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte,

défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE Us 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) EAU POTABLE :

Toute construction doit être alimentée en eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par la concessionnaire.

2°) ASSAINISSEMENT :

Le raccordement des constructions au réseau d'eaux usées doit respecter les prescriptions du PPRI.

Le raccordement au réseau d'eaux usées public est obligatoire, lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau est interdit. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'attente de réalisation du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en séparatif ou en unitaire.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet. Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainants, puits d'infiltration,...)

En cas de présence d'un réseau d'eau pluviale d'une capacité satisfaisante

Pour les projets en zone verte du zonage d'assainissement pluvial supérieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est supérieur à 35 %, une gestion collective des eaux pluviales pour une pluie de 2h 45 mm (équivalent à une pluie centennale) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée à 2 l/s/ha est autorisé vers le réseau EP.

Pour les projets en zone verte du zonage d'assainissement pluvial inférieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est inférieur à 35 %, une gestion des eaux pluviales pour une pluie de 2 h de 30 mm (équivalent à une pluie décennale) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée proportionnelle à la surface du projet est autorisé vers le réseau EP sur la base de 2l/s maximum par hectare et 0.5 l/s pour toute surface de projet inférieure à 2500 m².

Afin de respecter les débits de fuite tolérés par le réseau existant, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont conseillées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

En cas d'absence d'un réseau d'eau pluviale ou réseau de capacité insuffisante

Pour les projets en zone jaune du zonage d'assainissement pluvial supérieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est inférieur à 35 %, une gestion collective des eaux pluviales pour une pluie de 2h 45 mm (équivalent à une pluie centennale) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée à 2 l/s par hectare est autorisé vers le talweg ou sur la voirie. Si l'exutoire du rejet se situe sur la voirie, une autorisation de la commune doit être fournie.

Pour les projets en zone jaune du zonage d'assainissement pluvial inférieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est supérieur à 35 %, une gestion des eaux pluviales pour une pluie de 2 h de 30 mm (équivalent à une pluie décennale) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée proportionnelle à la surface du projet est autorisé vers le réseau EP sur la base de 2l/s maximum par hectare et 0.5 l/s pour toute surface de projet inférieure à 2500 m². Si l'exutoire du rejet se situe sur la voirie, une autorisation de la commune doit être fournie.

Les aménageurs devront développer une « gestion intégrée » des eaux pluviales en mobilisant des techniques alternatives dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation ; les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

4°) RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

Les antennes paraboliques, râtaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés du domaine public.

ARTICLE US 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques,
- Soit en respectant un retrait de 5 m minimum.

ARTICLE US 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en respectant un retrait de 3 m minimum.

ARTICLE US 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE US 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Non règlementé

ARTICLE US 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 15 m au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions ou modifications des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux installations techniques de grandes hauteurs (antennes, pylônes, châteaux d'eau, installation de production d'énergie renouvelable...).

ARTICLE US 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1°) INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité et l'architecture utilisant des techniques bio-climatiques.

2°) VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

3°) FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les façades devront s'adapter avec le bâti environnant.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement, les couleurs criardes, les tons vifs et le blanc pur sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

4°) TOITURES

L'emploi de revêtements métalliques et les matériaux brillants (tôle ondulée galvanisée...) sont interdits en couverture.

La couverture de tous les bâtiments doit intégrer les éléments techniques. Les toitures seront de préférences végétalisées.

5°) CLÔTURES

Les seules clôtures autorisées sont :

- Les haies vives, éventuellement doublées d'un grillage par l'intérieur,
- Les barreaudages, grilles en fer forgé d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublés ou non d'une haie végétale,
- Les murs bahut enduits, doublés ou non d'une haie végétale, surmontés d'un dispositif à claire-voie en grille, barreaudage, grillage simple ou treillis et d'une hauteur maximum de 2 mètres

L'utilisation de conifères, de bambous, de lauriers palmes ou toutes autres essences invasives pour la composition des haies est interdite. Les haies vives devront être constituées des essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE Us 12 : OBLIGATIONS DEMANDÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Notamment, les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules doivent être conçues de manière à éviter toute perturbation sur les voies publiques.

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

ARTICLE US 13 : OBLIGATIONS DEMANDÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Il est imposé un arbre par tranche de 300 m² de terrain disponible. Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres en nombre équivalent.

Pour les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre d'une capacité supérieure à 20 véhicules, il est exigé le traitement de 15% minimum de la surface en espaces verts plantés.

Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à deux mètres.

Les haies vives, les plantations d'alignement et les écrans de verdure devront être constitués d'essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE US 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE US 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Elles devront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), éoliennes, géothermie,...

Les bâtiments devront être orientés pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE US 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à vocation d'habitation prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Caractéristiques indicatives de la zone : il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future à vocation d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone comprend 3 sous-secteurs à vocation d'habitat :

- Le sous secteur AUA, qui correspond à la zone de développement du plateau et qui fait l'objet d'enjeux d'intégrations paysagères particulières,
- Le sous-secteur AUB, qui correspond à la zone de développement du coteau
- Le sous-secteur AUC, qui correspond à la zone de développement du vallon de machonville et qui fait l'objet d'enjeux particuliers liés aux ruissellements des eaux pluviales.

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de l'Arques, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

La zone est également située à proximité d'un aléas fort de ruissellement porté à la connaissance du public sur le plan de zonage. Les prescriptions détaillées dans le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales, annexé au PLU, s'appliquent en limite du secteur.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole, industriel, de commerce, de service et les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 50 m²,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles énoncées à l'article AU 2,
- Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, les constructions Les installations et occupations du sol non conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telles que définies dans le règlement du PPRi de la Vallée de l'Arques,
- Les constructions de hangars et garages ne constituant pas une annexe à une construction à vocation d'habitat existante,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Dans les secteurs à risque de ruissellements identifiés sur le document graphique et annexé au PLU

Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction quel que soit sa nature, autres que celles énoncées à l'article AU 2,
- Les extensions, annexes, sous-sols et caves de constructions existantes, autres que celles énoncées à l'article AU 2,
- La reconstruction d'un bien détruit par une inondation, autres que celles énoncées à l'article AU 2,
- Les clôtures pleines empêchant la libre circulation des écoulements, autres que celles énoncées à l'article AU 2.

Le long de voies d'accès en aléas fort, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute construction si l'unique voie d'accès est en aléa fort et si le projet est situé hors zone de densification et/ou s'il s'agit d'un projet ou extension de locaux d'activités ou d'établissement recevant du public, autres que celles énoncées à l'article AU 2,
- Les caves et les sous-sols, autres que celles énoncées à l'article AU 2,
- Les changements de destination des sous-sols des constructions existantes en logement ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation, autres que celles énoncées à l'article AU 2.

Le long de voies d'accès en aléas moyen, les caves et les sous-sols sont interdits.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition:

- Les constructions, à condition qu'elles soient intégrées dans une ou plusieurs opérations d'ensembles et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

Dans les secteurs à risque de ruissellements identifiés sur le document graphique et annexé au PLU

Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- La reconstruction d'un bien détruit par un autre phénomène (exemple : type incendie), sous réserve de l'application de prescriptions, de ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré (surface, emprise au sol, hauteurs...) et de ne pas exposer le pétitionnaire à un risque majeur,
- La réalisation d'ouvrages hydrauliques et d'aménagements d'hydraulique douce ayant pour objectif de réduire l'aléa ruissellement.

Le long de voies d'accès en aléas fort, les constructions ou extensions sont autorisées sous condition :

- S'il existe un chemin/voirie d'accès secondaire qui n'est pas en aléa fort et que la cote plancher soit supérieure de 30 cm par rapport à la cote de la crue centennale ;
- Si l'unique voie d'accès en aléa fort mais que les trois critères suivants sont respectés :
 - le projet ne correspond pas à une construction ou extension de locaux d'activités ou d'établissement recevant du public
 - il est situé dans une zone de densification
 - la cote plancher est supérieure de 30 cm par rapport à la cote de la crue centennale.

Le long de voies d'accès en aléas moyen, les constructions ou extensions suivantes sont autorisées toute construction ou extension à condition que le plancher habitable soit supérieur à 30 cm par rapport à la cote de la crue centennale.

ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante,

instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, notamment la RD 154 et la rue du vallon, peut être interdit. En cas d'impossibilité, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et les accès seront limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé par toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

2°) VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE AU 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1°) EAU POTABLE :

Toute construction doit être alimentée en eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par la concessionnaire.

2°) ASSAINISSEMENT :

Le raccordement des constructions au réseau d'eaux usées doit respecter les prescriptions du PPRI.

Le raccordement au réseau d'eaux usées public est obligatoire, lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau est interdit. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'attente de réalisation du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en séparatif ou en unitaire.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet. Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainants, puits d'infiltration,...)

Pour les projets en zone grise du zonage d'assainissement pluvial, supérieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est supérieur à 35 %, une gestion des eaux pluviales correspondant à la pluie centennale la plus importante est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée proportionnelle à la surface du projet est autorisé vers le talweg, le réseau EP ou sur la voirie sur la base de 2/s par hectare. Si l'exutoire du rejet se situe sur la voirie, une autorisation de la commune doit être fournie.

Pour les projets en zone grise du zonage d'assainissement pluvial inférieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est inférieur à 35 %, une gestion des eaux pluviales pour une pluie décennale la plus importante (51.4mm) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée proportionnelle à la surface du projet est autorisé vers le talweg, le réseau EP ou sur la voirie sur la base de 2 l/s par hectare et 0.5 l/s pour toute surface de projet inférieure à 2500 m². Si l'exutoire du rejet se situe sur la voirie, une autorisation de la commune doit être fournie.

En cas de présence d'un réseau d'eau pluviale d'une capacité satisfaisante

Les eaux issues de surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

Afin de respecter les débits de fuite tolérés par le réseau existant, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont conseillées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

En cas d'absence d'un réseau d'eau pluviale ou réseau de capacité insuffisante

Les aménageurs devront développer une « gestion intégrée » des eaux pluviales en mobilisant des techniques alternatives dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation ; les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

4°) RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

Les antennes paraboliques, mâts ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés du domaine public.

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques et privées
- Soit en respectant un retrait de 5 m minimum.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en respectant un retrait de 3 m minimum.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias, coursives et auvents), annexes et garages inclus. Sont exclus les piscines, terrasses et abris de jardin.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Dans le secteur AUa :

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit un rez-de-chaussée et 2 étages. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

Dans le secteur AUb et AUc :

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 4, soit un rez-de-chaussée et 3 étages. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1°) INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité et l'architecture utilisant des techniques bio-climatiques.

L'architecture et les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits. L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions.

2°) VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les constructions devront s'intégrer à la pente naturelle du terrain, et non l'inverse. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que si le projet de construction est correctement adapté au terrain.

L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités à une hauteur maximale de 1m afin de réduire l'impact visuel sur le site. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

3°) FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les façades devront s'adapter avec le bâti environnant.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement, les couleurs criardes, les tons vifs et le blanc pur sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les couleurs ponctuelles (volets, fermetures, huisseries et porte de garage) sont libres et seront harmonisées d'une construction à l'autre. Les descentes de gouttière, gaine de câblage et autres éléments visibles depuis la façade en dehors des huisseries doivent se rapprocher au plus près de la couleur de la teinte principale de la façade.

Seuls sont autorisés les matériaux suivant :

- Les matériaux de construction naturels (pierre, brique et pans de bois),
- Les enduits naturels (les matériaux de construction non naturels doivent être enduits sur les façades et les clôtures)

Les bétons bruts de décoffrage sont interdits sauf s'ils sont teintes dans la masse. Les bardages plastiques ou en fibrociment sont également interdits, sauf s'ils se rapprochent par leur aspect et leur teinte des enduits naturels.

4°) TOITURES

Les constructions devront avoir une toiture à 2 ou 4 pans, avec une pente minimale de 35°. Les bâtiments d'architecture contemporaine font exception à cette règle. Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

Seuls sont autorisés les matériaux suivant :

- ardoise naturelle,
- tuile plate,
- tuile mécanique petit moule

Les couleurs flammées, trop vives ou trop claires pour les toitures en tuiles sont interdites.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée et de fibro-ciment et tout matériaux brillants est interdit, sauf pour les locaux annexes de faible superficie non visible depuis l'espace public. Les pompes à chaleur, climatiseurs et ventilations doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

5°) ANNEXES

La couleur des abris de jardin devra permettre l'intégration au site. L'utilisation du bois est autorisée.

Les vérandas devront être composées harmonieusement. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toiture.

6°) CLÔTURES

Le long des voies et des emprises publiques, les clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériaux opaques n'excède pas 0,50 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, la hauteur totale ne devant excéder 1,50 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

Les clôtures et murs de soutènement en façade seront traités en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut,
- soit d'une haie végétale, implantée à 50 cm minimum de l'emprise publique. Si la haie végétale est doublée d'un grillage, elle devra impérativement l'être par l'intérieur.

Le long des limites avec une zone naturelle ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies végétales doublées ou non d'un grillage.

L'utilisation de conifères, de bambous, de lauriers palmes ou toutes autres essences invasives pour la composition des haies est interdite. Les haies vives devront être constituées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

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. Notamment, les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules doivent être conçues de manière à éviter toute perturbation sur les voies publiques.

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

- 1 aire de stationnement de 25 m² par logement individuel
- 1 aire de stationnement par 25 m² de surface de plancher de bureau
- 1 aire de stationnement par 25 m² de surface de plancher des constructions à vocation commerciale de plus de 100 m²

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

Il est imposé, quand c'est possible, un retrait des portails par rapport aux voiries secondaires pour permettre le stationnement même partiel d'un véhicule. Dans le cas des raquettes de retournement, le stationnement doit être pris en compte en plus des normes de sécurité.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé la construction d'un local à vélos clos et couvert, d'une superficie au moins égale à 2% de la surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS DEMANDÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privées, les espaces libres doivent être traités en espace vert ou jardins potagers et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

Il est imposé un arbre par tranche de 300 m² de terrain disponible. Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres en nombre équivalent.

Les pentes des talus créés en cas de déblais/remblais devront être plantées.

Pour les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre d'une capacité supérieure à 20 véhicules, il est exigé le traitement de 15% minimum de la surface en espaces verts plantés.

Les haies vives, les plantations d'alignement et les écrans de verdure devront être constitués d'essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

Les haies identifiées par des points verts sur le document graphique devront être maintenues et conservées :

- Le remplacement des haies par des essences non locales est interdit,

- Toute haie composée d'espèces champêtres détruite devra être remplacée par une haie de longueur équivalente et plantée d'espèces locales,
- Le percement des haies identifiées n'est autorisé qu'à condition qu'il soit nécessaire à la création d'un nouvel accès

Dans le secteur AUa et AUb :

Il est imposé 20 % minimum de surface de pleine terre perméable pour la gestion du ruissellement.

Dans le secteur AUc :

Il est imposé 60 % minimum de surface de pleine terre perméable pour la gestion du ruissellement.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Non réglementé

ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions à vocation d'habitat devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Elles devront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), éoliennes, géothermie,...

Les bâtiments devront être orientés pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques, sans porter préjudice aux constructions voisines.

ARTICLE AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à vocation d'habitation prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUE

Caractéristiques indicatives de la zone : il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future à vocation d'activités commerciales et artisanales.

Les constructions à vocation d'habitat situées à moins de 250 mètres de la RN 27 doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUE 2 sont interdites.

ARTICLE AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRE

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités commerciales, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté,
- Les constructions à usage d'activités artisanales, à condition d'être inférieur à 150 m² et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté,
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes à condition que leur présence permanente soit nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment principal de l'activité ou accolées à ce dernier,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et équipements publics, à condition de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE AUE 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLICS

1°) ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'impossibilité, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et les accès seront limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé par toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

2°) VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE AUE 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) EAU POTABLE :

Toute construction doit être alimentée en eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par la concessionnaire.

2°) ASSAINISSEMENT :

Le raccordement des constructions au réseau d'eaux usées doit respecter les prescriptions du PPRI.

Le raccordement au réseau d'eaux usées public est obligatoire, lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau est interdit. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'attente de réalisation du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en séparatif ou en unitaire.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet. Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainants, puits d'infiltration,...)

Pour les projets en zone grise du zonage d'assainissement pluvial supérieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est supérieur à 35 %, une gestion des eaux pluviales pour une pluie centennale la plus contraignante est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée proportionnelle à la surface du projet est autorisé vers le talweg, le réseau EP ou sur la voirie sur la base de 2/s par hectare. Si l'exutoire du rejet se situe sur la voirie, une autorisation de la commune doit être fournie.

Pour les projets en zone grise du zonage d'assainissement pluvial inférieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est inférieur à 35 %, une gestion des eaux pluviales pour une pluie décennale la plus contraignante (51.4mm) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier

cas, un stockage avec vidange régulée proportionnelle à la surface du projet est autorisé vers le talweg, le réseau EP ou sur la voirie sur la base de 2 l/s par hectare et 0.5 l/s pour toute surface de projet inférieure à 2500 m². Si l'exutoire du rejet se situe sur la voirie, une autorisation de la commune doit être fournie.

En cas de présence d'un réseau d'eau pluviale d'une capacité satisfaisante

Les eaux issues de surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

Afin de respecter les débits de fuite tolérés par le réseau existant, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont conseillées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré) pour autant que la part dédiée à la gestion par l'infiltration cumulée à la part de gestion de surface soit majoritaire par rapport à la solution de stockage enterré.

En cas d'absence d'un réseau d'eau pluviale ou réseau de capacité insuffisante

Les aménageurs devront développer une « gestion intégrée » des eaux pluviales en mobilisant des techniques alternatives dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation ; les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

4°) RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements électriques et téléphoniques devront être enterrés.

Les antennes paraboliques, mâts ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés du domaine public.

ARTICLE AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment.

ARTICLE AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias, coursives et auvents), annexes et garages inclus. Sont exclus les piscines, terrasses et abris de jardin.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

ARTICLE AUE 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1°) INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité et l'architecture utilisant des techniques bio-climatiques.

2°) FAÇADE

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis afin que l'aspect extérieur des constructions s'insère dans le paysage et l'environnement.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, panneaux bois, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.

3°) TOITURES

L'emploi de revêtements métalliques et les matériaux brillants (tôle ondulée galvanisée...) sont interdits en couverture.

La couverture de tous les bâtiments doit intégrer les éléments techniques. Les toitures seront de préférences végétalisées.

4°) CLÔTURES

Les seules clôtures autorisées sont :

- Les haies vives, éventuellement doublées d'un grillage par l'intérieur et implantées à 50 cm minimum de l'emprise publique
- Les barreaudages, grilles en fer forgé d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublés ou non d'une haie végétale,
- Les murs bahut enduits, doublés ou non d'une haie végétale, surmontés d'un dispositif à claire-voie en grille, barreaudage, grillage simple ou treillis et d'une hauteur maximum de 2 mètres.

L'utilisation de conifères, de bambous, de lauriers palmes ou toutes autres essences invasives pour la composition des haies est interdite. Les haies vives devront être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE AUE 12 - OBLIGATIONS DEMANDÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Notamment, les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules doivent être conçues de manière à éviter toute perturbation sur les voies publiques.

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

- 1 aire de stationnement de 25 m² par logement individuel
- 1 aire de stationnement par 50 m² de surface de plancher de construction à vocation d'activité
- 1 aire de stationnement par 25 m² de surface de plancher des constructions à vocation commerciale de plus de 100 m²

Le stationnement pourra être mutualisé entre plusieurs entreprises.

ARTICLE AUE 13 - OBLIGATIONS DEMANDÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Il est imposé un arbre par tranche de 300 m² de terrain disponible. Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres en nombre équivalent.

Pour les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre d'une capacité supérieure à 20 véhicules, il est exigé le traitement de 15% minimum de la surface en espaces verts plantés.

Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à deux mètres.

Les haies vives, les plantations d'alignement et les écrans de verdure devront être constitués d'essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Non réglementé

ARTICLE AUE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Elles devront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), éoliennes, géothermie,...

Les bâtiments devront être orientés pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE AUE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau de communication électronique existant.

Dans l'attente de l'arrivée des réseaux de communication électronique, les constructions devront prévoir leur raccordement futur.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractéristiques indicatives de la zone : il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles. Elle n'accueille que des installations ou des constructions directement liées et nécessaires à ces activités.

La zone comprend un sous-secteur Ap à vocation agricole situés en milieux paysagers sensibles du fait de la topographie du site du Vallon.

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de l'Arques, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

La zone est également concernée par un aléas fort de ruissellement porté à la connaissance du public sur le plan de zonage. Les prescriptions détaillées dans le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

La zone A comprend une suspicion de cavité souterraine. Le développement de l'urbanisation dans un rayon de 60 mètres autour de la zone suspectée impliquera d'effectuer un inventaire complémentaire des indices qui indiqueraient la présence probable de cavités souterraines. Si la cavité est avérée, toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre délimité.

La zone A est concernée par plusieurs vestiges archéologiques identifiés en annexe du PLU. Les vestiges archéologiques, découverts au cours de fouilles ou fortuitement, ne doivent pas être détruits, dégradés ou détériorés et le Service Régional de l'Archéologie doit être consulté.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone A exclusivement :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions d'être compatibles avec le PPRI et le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales :

- Les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires aux activités agricoles et à leurs annexes,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles à condition qu'elle soient implantées à une distance maximum de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant un site d'exploitation,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants, à condition que leur usage soit limité à l'hébergement hôtelier, le commerce et l'artisanat
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et équipements publics, à condition de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- Les installations à condition d'être liées à la gestion des eaux de ruissellement.

Dans le secteur Ap exclusivement :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous condition d'être compatibles avec le PPRI et le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales :

- Les abris légers pour animaux
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et équipements publics, à condition de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- Les installations à condition d'être liées à la gestion des eaux de ruissellement.

ARTICLE A 3 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'impossibilité, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et les accès seront limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé par toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

2°) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE A 4 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) Eau Potable :

Toute construction doit être alimentée en eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par la concessionnaire.

2°) ASSAINISSEMENT :

Le raccordement des constructions au réseau d'eaux usées doit respecter les prescriptions du PPRI.

Le raccordement au réseau d'eaux usées public est obligatoire, lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau est interdit. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'attente de réalisation du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en séparatif ou en unitaire.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet. Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainants, puits d'infiltration,...)

Pour les projets en zone blanche du zonage d'assainissement pluvial supérieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est supérieur à 35 %, une gestion des eaux pluviales pour une pluie centennale la plus contraignante est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée proportionnelle à la surface du projet est autorisé vers le talweg, le réseau EP ou sur la voirie sur la base de 2/s/ha. Si l'exutoire du rejet se situe sur la voirie, une autorisation de la commune doit être fournie.

Pour les projets en zone blanche du zonage d'assainissement pluvial inférieur à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est inférieur à 35 %, une gestion des eaux pluviales pour une pluie décennale la plus contraignante (51.4 mm) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée proportionnelle à la surface du projet est autorisé vers le talweg, le réseau EP ou sur la voirie sur la base de 2 l/s par hectare et 0.5 l/s pour toute surface de projet inférieure à 2500 m². Si l'exutoire du rejet se situe sur la voirie, une autorisation de la commune doit être fournie.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport à la limite du domaine public.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m minimum.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Non réglementé

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit un rez-de-chaussée et deux étages. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à vocation agricole et les équipements publics.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Pour toutes les constructions :

1°) INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité et l'architecture utilisant des techniques bio-climatiques.

2°) VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les constructions devront s'intégrer à la pente naturelle du terrain, et non l'inverse. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que si le projet de construction est correctement adapté au terrain.

L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités à une hauteur maximale de 1m afin de réduire l'impact visuel sur le site. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

Pour les constructions à usage agricole :

3°) FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les façades devront s'adapter avec le bâti environnant.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement, les couleurs criardes, les tons vifs et le blanc pur sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

L'utilisation de tôles métalliques est interdite en façade. Le bardage bois est autorisé si les couleurs s'intègrent dans l'environnement.

4°) TOITURES

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les matériaux utilisés devront être de teintes neutres en harmonie avec le paysage. En cas d'emploi de tôles métalliques, celle-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Pour les constructions à usage d'habitation :

5°) FAÇADES

Les couleurs ponctuelles (volets, fermetures, huisseries et porte de garage) sont libres et seront harmonisées d'une construction à l'autre. Les descentes de gouttière, gaine de câblage et autres éléments visibles depuis la façade en dehors des huisseries doivent se rapprocher au plus près de la couleur de la teinte principale de la façade.

Seuls sont autorisés les matériaux suivant :

- Les matériaux de construction naturels (pierre, brique et pans de bois),
- Les enduits naturels (les matériaux de construction non naturels doivent être enduits sur les façades et les clôtures)

Les bétons bruts de décoffrage sont interdits sauf s'ils sont teintés dans la masse. Les bardages plastiques ou en fibrociment sont également interdits, sauf s'ils se rapprochent par leur aspect et leur teinte des enduits naturels.

6°) TOITURES

Les constructions devront avoir une toiture à 2 ou 4 pans, avec une pente minimale de 35°. Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

Seuls sont autorisés les matériaux suivant :

- ardoise naturelle,
- tuile plate,
- tuile mécanique petit moule

Les couleurs flammées, trop vives ou trop claires pour les toitures en tuiles sont interdites.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée et de fibro-ciment et tout matériaux brillants est interdit, sauf pour les locaux annexes de faible superficie non visible depuis l'espace public. Les pompes à chaleur, climatiseurs et ventilations doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

7°) ANNEXES

La couleur des abris de jardin devra permettre l'intégration au site. L'utilisation du bois est autorisée.

Les vérandas devront être composées harmonieusement. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toiture.

8°) CLÔTURES

Le long des voies et des emprises publiques, les clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, la hauteur totale ne devant excéder 1,50 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

Les clôtures et murs de soutènement en façade seront traités en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut,
- soit d'une haie végétale, implantée à 50 cm minimum de l'emprise publique. Si la haie végétale est doublée d'un grillage, elle devra impérativement l'être par l'intérieur.

Le long des limites avec une zone naturelle ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies végétales doublées ou non d'un grillage.

L'utilisation de conifères, de bambous, de lauriers palmes ou toutes autres essences invasives pour la composition des haies est interdite. Les haies vives devront être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS DEMANDÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Notamment, les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules doivent être conçues de manière à éviter toute perturbation sur les voies publiques.

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

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS DEMANDÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les haies vives, les plantations d'alignement et les écrans de verdure devront être constitués d'essences locales.

Les haies identifiées par des points verts sur le document graphique devront être maintenues et conservées :

- Le remplacement des haies par des essences non locales est interdit,
- Toute haie composée d'espèces champêtres détruite devra être remplacée par une haie de longueur équivalente et plantée d'espèces locales,
- Le percement des haies identifiées n'est autorisé qu'à condition qu'il soit nécessaire à la création d'un nouvel accès

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Elles devront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), éoliennes, géothermie,...

Les bâtiments devront être orientés pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à vocation d'habitation prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractéristiques indicatives de la zone : il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site. Elle comprend :

- un secteur Nsn destiné à la réalisation d'équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme, mais devant garder son caractère naturel. Elle est liée à la zone humide aménageable et aux jardins collectifs à proximité du lotissement des Vertes Salines.
- un secteur Nsh destiné à la réalisation d'équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme lié à l'hippodrome.
- un secteur Np qui correspond aux milieux naturels particulièrement sensibles, à la zone humide des Vertes Salines et aux secteurs à proximité de la zone Natura 2000 Bassin de l'Arques
- une zone N sur les secteurs naturels et forestiers à protéger sur le reste du territoire

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de l'Arques, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

La zone est également concernée par un aléas fort de ruissellement porté à la connaissance du public sur le plan de zonage. Les prescriptions détaillées dans le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

Les constructions à vocation d'habitat situées à moins de 250 mètres de la RD 927, dite Avenue de Breauté et à moins de 100 mètres de la RD 154E doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRE

Dans la zone N exclusivement :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions d'être compatibles avec le PPRI et le Schéma de gestion des eaux pluviales :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et équipements publics, à condition de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- Les occupations et utilisations du sol à condition d'être liées à l'exploitation et à la gestion forestière,
- Les installations à condition d'être liées à la gestion des eaux de ruissellement.

Dans le secteur Nsn exclusivement :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions d'être compatibles avec le PPRI et le Schéma de gestion des eaux pluviales :

- L'implantation d'abris de jardins sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et équipements publics, à condition de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur Nsh exclusivement :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les aménagements, constructions, installations et extensions des constructions existantes, à condition qu'elles soient nécessaires et liées à des activités à caractère sportif, de loisirs, ou de tourisme, y compris l'hébergement et activités touristiques liés au développement de l'hippodrome,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et équipements publics, à condition de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur Np exclusivement :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation et à la gestion des forêts et à l'entretien des cours d'eau.

ARTICLE N 3 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLICS

1°) ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou ensemble de constructions à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'impossibilité, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et les accès seront limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé par toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

2°) VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE N 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) EAU POTABLE :

Toute construction doit être alimentée en eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par la concessionnaire.

2°) ASSAINISSEMENT :

Le raccordement des constructions au réseau d'eaux usées doit respecter les prescriptions du PPRI.

Le raccordement au réseau d'eaux usées public est obligatoire, lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau est interdit. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'attente de réalisation du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en séparatif ou en unitaire.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet. Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainants, puits d'infiltration,...)

Pour les projets en zone blanche du zonage d'assainissement pluvial supérieurs à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est supérieur à 35 %, une gestion des eaux pluviales pour une pluie centennale la plus contraignante est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée proportionnelle à la surface du projet est autorisé vers le talweg, le réseau EP ou sur la voirie sur la base de 2/s/ha. Si l'exutoire du rejet se situe sur la voirie, une autorisation de la commune doit être fournie.

Pour les projets en zone blanche du zonage d'assainissement pluvial inférieur à 1 hectare, à 3 lots ou dont le taux d'imperméabilisation est inférieur à 35 %, une gestion des eaux pluviales pour une pluie décennale la plus contraignante (51.4 mm) est prescrite. L'infiltration est imposée sauf si impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, un stockage avec vidange régulée proportionnelle à la surface du projet est autorisé vers le talweg, le réseau EP ou sur la voirie sur la base de 2 l/s par hectare et 0.5 l/s pour toute surface de projet inférieur à 2500 m². Si l'exutoire du rejet se situe sur la voirie, une autorisation de la commune doit être fournie.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment.

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives et des berges des cours d'eau.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Non règlementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

Dans l'ensemble de la zone N, hormis le secteur Nsh :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nsh exclusivement :

Pour les constructions à vocation de sport, loisirs et tourisme, le nombre de niveaux ne doit pas excéder 3, soit un rez-de-chaussée et 2 étages. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone N, hormis le secteur Nsh :

1°) INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité et l'architecture utilisant des techniques bio-climatiques.

2°) VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

3°) FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les façades devront s'adapter avec le bâti environnant.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement, les couleurs criardes, les tons vifs et le blanc pur sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

4°) TOITURES

L'emploi de revêtements métalliques et les matériaux brillants (tôle ondulée galvanisée...) sont interdits en couverture.

La couverture de tous les bâtiments doit intégrer les éléments techniques. Les toitures seront de préférences végétalisées.

5°) CLÔTURES

Les seules clôtures autorisées sont :

- Les haies vives, éventuellement doublées d'un grillage par l'intérieur et implantées à 50 cm minimum de l'emprise publique
- Les barreaudages, grilles en fer forgé d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublés ou non d'une haie végétale,
- Les murs bahut enduits, doublés ou non d'une haie végétale, surmontés d'un dispositif à claire-voie en grille, barreaudage, grillage simple ou treillis et d'une hauteur maximum de 2 mètres.

L'utilisation de conifères, de bambous, de lauriers palmés ou toutes autres essences invasives pour la composition des haies est interdite. Les haies vives devront être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

Dans le secteur Nsh exclusivement :

1°) INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité et l'architecture utilisant des techniques bio-climatiques.

L'architecture et les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits. L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions.

2°) VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les constructions devront s'intégrer à la pente naturelle du terrain, et non l'inverse. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que si le projet de construction est correctement adapté au terrain.

L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités à une hauteur maximale de 1m afin de réduire l'impact visuel sur le site. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

3°) FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les façades devront s'adapter avec le bâti environnant.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement, les couleurs criardes, les tons vifs et le blanc pur sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les couleurs ponctuelles (volets, fermetures, huisseries et porte de garage) sont libres et seront harmonisées d'une construction à l'autre. Les descentes de gouttière, gaine de câblage et autres éléments visibles depuis la façade en dehors des huisseries doivent se rapprocher au plus près de la couleur de la teinte principale de la façade.

Seuls sont autorisés les matériaux suivant :

- Les matériaux de construction naturels (pierre, brique et pans de bois),
- Les enduits naturels (les matériaux de construction non naturels doivent être enduits sur les façades et les clôtures)

Les bétons bruts de décoffrage sont interdits sauf s'ils sont teintes dans la masse. Les bardages plastiques ou en fibrociment sont également interdits, sauf s'ils se rapprochent par leur aspect et leur teinte des enduits naturels.

4°) TOITURES

Les constructions devront avoir une toiture à 2 ou 4 pans, avec une pente minimale de 35°. Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

Seuls sont autorisés les matériaux suivant :

- ardoise naturelle,
- tuile plate,
- tuile mécanique petit moule

Les couleurs flammées, trop vives ou trop claires pour les toitures en tuiles sont interdites.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée et de fibro-ciment et tout matériaux brillants est interdit, sauf pour les locaux annexes de faible superficie non visible depuis l'espace public. Les pompes à chaleur, climatiseurs et ventilations doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

5°) ANNEXES

La couleur des abris de jardin devra permettre l'intégration au site. L'utilisation du bois est autorisée.

Les vérandas devront être composées harmonieusement. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toiture.

6°) CLÔTURES

Les murs traditionnels en brique et moellons devront être maintenus, entretenus et restaurés.

Le long des voies et des emprises publiques, les clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, la hauteur totale ne devant excéder 1,50 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

Les clôtures et murs de soutènement en façade seront traités en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut,
- soit d'une haie végétale, implantée à 50 cm minimum de l'emprise publique. Si la haie végétale est doublée d'un grillage, elle devra impérativement l'être par l'intérieur.

Le long des limites avec une zone naturelle ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies végétales doublées ou non d'un grillage.

L'utilisation de conifères, de bambous, de lauriers palmes ou toutes autres essences invasives pour la composition des haies est interdite. Les haies vives devront être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

7°) BÂTIMENTS IDENTIFIÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Pour les bâtiments faisant l'objet d'un intérêt patrimonial, identifiés par une étoile orange sur le document graphique et dont la liste a été annexée au présent règlement :

- Les caractéristiques principales des édifices doivent être préservées,
- Les éléments de clôture existant (portails, murs, murets, grilles...) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés et qui participent à la qualité architecturale d'ensemble du site doivent être préservés,
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions,
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires,
- Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS DEMANDÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Notamment, les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules doivent être conçues de manière à éviter toute perturbation sur les voies publiques.

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS DEMANDÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Dans l'ensemble de la zone N, y compris le secteur Nsh :

Les haies vives, les plantations d'alignement et les écrans de verdure devront être constitués d'essences locales dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.

Les haies identifiées par des points verts sur le document graphique devront être maintenues et conservées :

- Le remplacement des haies par des essences non locales est interdit,
- Toute haie composée d'espèces champêtres détruite devra être remplacée par une haie de longueur équivalente et plantée d'espèces locales,
- Le percement des haies identifiées n'est autorisé qu'à condition qu'il soit nécessaire à la création d'un nouvel accès

De plus, dans le secteur Nsh exclusivement :

Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres en nombre équivalent.

Pour les parcs de stationnements publics ou privés à l'air libre d'une capacité supérieure à 20 véhicules, il est exigé le traitement de 15% minimum de la surface en espaces verts plantés.

Les espaces non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non règlementé

ANNEXE 1 - LEXIQUE

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex : bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ANNEXE

Construction secondaire, indépendante ou non, du corps principal d'un bâtiment, constituant sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment, une dépendance, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, bûcher etc.

CLÔTURE

Ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës, c'est-à-dire qui se touchent, et faisant obstacle au passage. Les clôtures sont soumises à autorisation.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Ne peut être considérée comme construction existante qu'un bâtiment possédant encore sa toiture d'origine et ayant fait l'objet d'un permis de construire.

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias, coursives et auvents) et annexes et garages inclus. Sont exclus les piscines, terrasses et abris de jardin.

HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

LIMITE SÉPARATIVE

Tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui la sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Mur qui a pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain et de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de certains éléments, notamment de l'épaisseur des murs, des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 m, des combles non aménageables, des caves ou des celliers... (Article R112-2 du code de l'urbanisme)

TOITURE

Ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

ANNEXE 2 – LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDÉES PAR LES HAIES

ESSENCES RECOMMANDÉES PAR LE CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME, D'ENVIRONNEMENT DE SEINE-MARITIME (CAUE 76)

Alisier terminal – <i>Sorbus torminalis</i>	Érable sycomore – <i>Acer pseudoplatanus</i>
Amélanchier vulgaire – <i>Amelanchier ovalis</i>	Frêne commun – <i>Fraxinus excelsior</i>
Aulne à feuille en cœur – <i>Alnus cordata</i>	Fusain d'Europe – <i>Euonymus europaeus</i>
Aulne glutineux – <i>Alnus glutinosa</i>	Hêtre commun – <i>Fagus sylvatica</i>
Bouleau pubescent – <i>Betula pubescens</i>	Houx commun – <i>Ilex aquifolium</i>
Bouleau verruqueux – <i>Betula verrucosa</i>	If – <i>Taxus baccata</i>
Bourdaie – <i>Rhamnus frangula</i>	Merisier – <i>Prunus avium</i>
Buis commun – <i>Buxus sempervirens</i>	Néflier commun – <i>Mespilus germanica</i>
Cerisier à grappes – <i>Prunus padus</i>	Nerprun purgatif – <i>Rhamnus catharticus</i>
Cerisier Sainte Lucie – <i>Prunus mahaleb</i>	Poirier sauvage – <i>Pyrus pyraster</i>
Charme commun – <i>Carpinus betulus</i>	Prunellier – <i>Malus sylvestris</i>
Châtaignier – <i>Castanea sativa</i>	Prunier myrobolan – <i>Prunus ceracifera</i>
Chêne pédonculé – <i>Quercus robur</i>	Saule blanc – <i>Salix cinerea</i>
Chêne sessile – <i>Quercus petraea</i>	Saule cendré – <i>Salix viminalis</i>
Cormier – <i>Sorbus domestica</i>	Saule des vanniers – <i>Salix caprea</i>
Cornouiller mâle – <i>Cornus mas</i>	Saule marsault – <i>Sambucus nigra</i>
Cornouiller sanguin – <i>Cornus sanguinea</i>	Tilleul à petites feuilles – <i>Tilia cordata</i>
Coudrier (noisetier) – <i>Corylus avellana</i>	Viorne lantane – <i>Viburnum lantana</i>
Érable champêtre – <i>Acer campestre</i>	Viorne obier – <i>Viburnum opulus</i>