VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DCM D'ARRÊT DU

CACHET DE LA MAIRIE

COMMUNE DE ROUXMESNIL-BOUTEILLES

DÉPARTEMENT DE SEINE-MARITIME

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE 5/7 : RÈGLEMENT ÉCRIT

G2C Territoires – 128 rue de Charenton– 75012 PARIS

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLIQUABLES à TOUTES LES ZONES 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc 5

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ur 15

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue 25

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uy 31

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Us 37

DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE AU 44

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUe 54

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 60

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 68

ANNEXE 1 - Lexique 77

ANNEXE 2 – Liste des essences locales recommandées pour les haies 79

Eléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme 80

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, Ue, Uy
- Zones à urbaniser : AUa, AUb, AUc, AUe
- Zones naturelles et forestières : N, Np, Nj, Nh
- 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 règlementaires 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 rapport de présentation, 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 déteriorés 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 habitation existante,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- 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, même en cas de reconstruction à l'identique, si les sous-sols et caves sont interdits au PPRI,
- 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 du PPRI, 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 est 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 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.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroitre 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 ou égaux 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 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 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 ou égaux 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 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 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 2 500 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 doivent être enterrés.

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 à l'emprise publique (hors permis d'aménager),
- soit respecter un retrait minimum de 1,9 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 doivent être implantées :

- soit en limites séparatives (hors permis d'aménager),
- soit en respectant un retrait minimal de 1,9 m.

De plus, les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 15 mètres de la limite des Espaces Boisés Classés.

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

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, Ie 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, combles comprises.

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.

Le projet doit être conçu de manière à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les zones humides repérées.

Les jardins identifiés sur le document graphique devront être conservés. Tout projet compromettant la conservation et la protection des jardins est interdit. Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- - il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- - il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les essences locales.

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. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 0,5m 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 en dehors des abris de jardin et vérandas 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 est interdit, sauf pour les locaux annexes de faible superficie non visible depuis l'espace public.

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

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, s'il existe un soubassement celui-ci doit en matériau opaque et ne pas excéder 0.5 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1.60 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 grillage,
- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut,
- soit d'une haie végétale implantée à 0.50 m 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.

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'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 :

- 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 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

En cas d'absence d'un réseau pluvial, les constructions à vocation d'habitat devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Elles pourront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), éolienne, géothermie,…

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

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 lorsqu'il existe.

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 rapport de présentation, 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 déteriorés 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 habitation 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 Ur 2,
- Les extensions, annexes, sous-sols et caves de constructions existantes, autres que celles énoncées à l'article Ur 2, même en cas de reconstruction à l'identique, si les sous-sols et caves sont interdits au PPRI,

- 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 du PPRI, 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 est 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 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.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroitre 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 ou égaux 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 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 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 ou égaux 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 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 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.

ARTICLE UR 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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 1,9 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 1,9 mètres des limites séparatives.

Seuls les bâtiments annexes des logements, garages, abris de jardins, remises,…) accolées ou non à la construction principale, pourront se mettre en limite séparative.

De plus, les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 15 mètres de la limite des Espaces Boisés Classés.

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

Non règlementé

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 du calcul de l'emprise au sol pour l'application des dits articles les piscines, terrasses et abris de jardin pour les 20 premiers m².

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

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, Ie 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, combles comprises.

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.

Le projet doit être conçu de manière à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les zones humides repérées.

Les jardins identifiés sur le document graphique devront être conservés. Tout projet compromettant la conservation et la protection des jardins est interdit. Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- - il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- - il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les essences locales.

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. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 0,5m 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 en dehors des abris de jardin et vérandas 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 est interdit, sauf pour les locaux annexes de faible superficie non visible depuis l'espace public.

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

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, s'il existe un soubassement celui-ci doit en matériau opaque et ne pas excéder 0.5 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1.60 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 grillage,
- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut,
- soit d'une haie végétale implantée à 0.50 m 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.

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 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 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 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 locales 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

En cas d'absence d'un réseau pluvial, les constructions à vocation d'habitat devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Elles pourront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), éolienne, géothermie,…

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

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 lorsqu'il existe.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

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

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

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UE 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 artisanales, commerciales et hôtelière, à condition qu'elles n'entrainent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant,
- 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 UE 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 UE 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.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroitre 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 < 2 500 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.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Non règlementé

ARTICLE UE 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 du calcul de l'emprise au sol pour l'application des dits articles les piscines, terrasses et abris de jardin pour les 20 premiers m².

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

ARTICLE UE 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 UE 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.

Le projet doit être conçu de manière à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les zones humides repérées.

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 locales 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.

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 (tôle ondulée galvanisée...) sont interdits en couverture.

La couverture de tous les bâtiments doit intégrer les éléments techniques (ventilation, climatisation, etc.). Les toitures seront de préférence 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 UE 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 UE 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 UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé

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

En cas d'absence d'un réseau pluvial, les constructions à vocation d'habitat devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Elles pourront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), éolienne, géothermie,…

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

ARTICLE UE 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 UY

Caractéristiques indicatives de la zone : il s'agit d'une zone urbaine réservée à des activités 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 déteriorés 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,
- 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.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroitre 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.

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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 règlementé

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 du calcul de l'emprise au sol pour l'application des dits articles les piscines, terrasses et abris de jardin pour les 20 premiers m².

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

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.

Le projet doit être conçu de manière à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les zones humides repérées.

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 locales 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.

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 (tôle ondulée galvanisée...) sont interdits en couverture.

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

En cas d'absence d'un réseau pluvial, les constructions à vocation d'habitat devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Elles pourront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), éolienne, 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, de loisirs, des services et équipements publics.

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 déteriorés 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.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroitre 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 ou égaux 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 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 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 ou égaux 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 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 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 2 500 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.

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.

Le projet doit être conçu de manière à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les zones humides repérées.

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 (tôle ondulée galvanisée...) sont interdits en couverture.

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

En cas d'absence d'un réseau pluvial, les constructions à vocation d'habitat devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Elles pourront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), éolienne, 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 lorsqu'il existe.

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 2 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

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 rapport de présentation, 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, même en cas de reconstruction à l'identique, si les sous-sols et caves sont interdits au PPRI,
- 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 du PPRI, 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 est 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 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.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroitre 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 l/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.

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 (hors permis d'aménager),
- Soit en respectant un retrait de 1,9 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 (hors permis d'aménager),
- Soit en respectant un retrait de 1,9 m minimum.

De plus, les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 15 mètres de la limite des Espaces Boisés Classés.

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 du calcul de l'emprise au sol pour l'application des dits articles les piscines, terrasses et abris de jardin pour les 20 premiers m².

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, combles comprises.

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

Dans le secteur AUb :

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, combles comprises.

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.

Le projet doit être conçu de manière à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les zones humides repérées.

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. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 0,5m 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 en dehors des abris de jardin et vérandas 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 est interdit, sauf pour les locaux annexes de faible superficie non visible depuis l'espace public.

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

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, s'il existe un soubassement celui-ci doit être en matériau opaque et ne pas excéder 0.5 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1.60 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 grillage,
- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut,

- soit d'une haie végétale implantée à 0.50 m de l'emprise publique. Si la haie végétale est doublée d'un grillage, elle devra impérativement l'être par l'intérieur.

Pour les lotissements, le long des voies et des emprises publiques les clôtures devront obligatoirement être implantées à 0.50 m de l'emprise publique et composées d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non à l'intérieur de la propriété par un grillage, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1 m 60.

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 locales 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.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé

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

En cas d'absence d'un réseau pluvial, les constructions à vocation d'habitat devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Elles pourront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), éolienne, géothermie,…

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

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 lorsqu'il existe.

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, artisanales, d'équipements et services publics.

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, d'artisanat, de services et d'hébergement hôtelier, 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 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.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroitre 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 ou égaux 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 l/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 (51.4 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 2 500 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.

ARTICLE AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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 du calcul de l'emprise au sol pour l'application des dits articles les piscines, terrasses et abris de jardin pour les 20 premiers m².

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.

Le projet doit être conçu de manière à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les zones humides repérées.

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 (tôle ondulée galvanisée...) sont interdits en couverture.

La couverture de tous les bâtiments doit intégrer les éléments techniques. Les toitures seront de préférence 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'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 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 prèsent règlement.

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé

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

En cas d'absence d'un réseau pluvial, toutes les constructions devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Elles pourront favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), éolienne, 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 lorsqu'il existe.

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 rapport de présentation, 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 déteriorés 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 à condition d'être liées et nécessaires aux activités agricoles (bâtiments d'élevage et de stockage), et à leurs annexes (silos, salle de traite, fumière, fosse à lisier,…) et installations liées à l'agriculture (transformation, vente directe à la ferme…),
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes à condition d'être destinées au logement des exploitants agricoles dont la présence est justifiée au regard d'une réelle activité et d'une présence continuelle nécessaire sur le site de l'exploitation. En conséquence :
  - Une seule habitation est admise par exploitant ou par associé d'exploitation, indépendamment du nombre de sites,
  - Le logement de l'exploitant de l'exploitant fait partie intégrante de l'outil de travail agricole : il doit être lié physiquement à l'exploitation par une implantation à moins de 100 mètres des bâtiments du corps de ferme ; il n'est donc pas détachable des bâtiments de l'exploitation,

- Si cette proximité n'est pas possible, l'habitation admise en zone agricole devra être contigüe aux zones urbanisées,
- En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous conditions énoncées ci-dessous,
- La réhabilitation des bâtiments existants sera privilégiée pour réaliser un nouveau logement.

- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants identifiés au règlement graphique est autorisé, à condition que leur usage soit compatible avec l'activité agricole et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- 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.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroitre 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 ou égaux 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 l/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 2 500 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, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières.

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 de 5 m minimum.

De plus, les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 15 mètres de la limite des Espaces Boisés Classés.

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

Non règlementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

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

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser une emprise bâtie de 250 m² par terrain.

Les extensions et annexes sont autorisées si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Une seule construction isolée annexe à l'habitation (abri de jardin, réserve à bois…) par logement est autorisée, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 20 m².

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.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,50m.

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

Dans le secteur Ap exclusivement :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres.

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.

Le projet doit être conçu de manière à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les zones humides repérées.

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 locales 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.

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. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 0,5m 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.

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 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.

6°) TOITURES

Les constructions en dehors les abris de jardin et vérandas 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 est interdit, sauf pour les locaux annexes de faible superficie non visible depuis l'espace public.

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

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, s'il existe un soubassement celui-ci doit être en matériau opaque et ne pas excéder 0.5 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1.60 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 grillage,
- soit d'un mur bahut,
- soit d'une haie végétale implantée à 0.50 m de l'emprise publique. Si la haie végétale est doublée d'un grillage, elle devra impérativement l'être par l'intérieur.

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.

9°) 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 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.

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 s'il existe.

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 Nj destiné aux jardins collectifs, mais devant garder son caractère naturel,
- un secteur Nh 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 rapport de présentation, s'appliquent dans ces secteurs.

Les constructions à vocation d'habitat situées à moins de 250 mètres de la RD 927, dite Avenue de Breaute 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 leur environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations à condition d'être liées à la gestion des eaux de ruissellement.

Dans le secteur Nj 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'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 Nh 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 autorisé 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.

3°) EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroitre 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 ou égaux 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 l/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 2 500 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.

De plus, les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 15 mètres de la limite des Espaces Boisés Classés.

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.

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser une emprise bâtie de 250m² par terrain.

Les extensions et annexes sont autorisées si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Une seule construction isolée annexe à l'habitation (abri de jardin, réserve à bois…) par logement est autorisée, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 20 m².

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 Nh :

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

Dans le secteur Nh 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 Nh :

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.

Le projet doit être conçu de manière à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les zones humides repérées.

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 locales 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.

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 (tôle ondulée galvanisée...) sont interdits en couverture.

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

6°) 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.

Dans le secteur Nh 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.

Le projet doit être conçu de manière à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les zones humides repérées.

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. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 0,5m 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 en dehors des abris de jardin et vérandas 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 est interdit, sauf pour les locaux annexes de faible superficie non visible depuis l'espace public.

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

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, s'il existe un soubassement celui-ci doit être en matériau opaque et ne pas excéder 0.5 m. Il pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1.60 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 :

- 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'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 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 Nh :

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 prèsent règlement.

De plus, dans le secteur Nh 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 règlementé

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

Non règlementé

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.

COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il s'agit des émissions, transmissions ou réceptions de signe, de signaux, d'écrits, d'images ou de sons, par voie électromagnétique. Les réseaux de communications électroniques comprennent les réseaux satellitaires, les réseaux terrestres, les systèmes utilisant le réseau électrique pour autant qu'ils servent à l'acheminement de communications électroniques et les réseaux assurant la diffusion ou utilisés pour la distribution de services de communications audiovisuelle.

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Il s'agit d'échanges de données sous forme numérique, à l'inverse des communications téléphoniques standards. Les réseaux de communications numériques sont des réseaux rapides tels que l'ADSL et la fibre optique.

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 du calcul de l'emprise au sol pour l'application des dits articles 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 POUR LES HAIES

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

Alisier terminal – *Sorbus torminalis*

Amélanchier vulgaire – *Amelanchier ovalis*

Aulne à feuille en cœur – *Alnus cordata*

Aulne glutineux – *Alnus glutinosa*

Bouleau pubescent – *Betula pubescens*

Bouleau verruqueux – *Betula verrucosa*

Bourdaine – *Rhamnus frangula*

Buis commun – *Buxus sempervirens*

Cerisier à grappes – *Prunus padus*

Cerisier Sainte Lucie – *Prunus mahaleb*

Charme commun – *Carpinus betulus*

Châtaignier – *Castanea sativa*

Chêne pédonculé – *Quercus robus*

Chêne sessile – *Quercus petraea*

Cormier – *Sorbus domestica*

Cornouiller mâle – *Cornus mas*

Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea*

Coudrier (noisetier) – *Corylus avellana*

Érable champêtre – *Acer campestre*

Érable sycomore – *Acer pseudoplatanus*

Frêne commun – *Fraxinus excelsior*

Fusain d'Europe – *Euonymus europaeus*

Hêtre commun – *Fagus sylvatica*

Houx commun – *Ilex aquifolium*

If – *Taxus baccata*

Merisier – *Prunus avium*

Néflier commun – *Mespilus germanica*

Nerprun purgatif – *Rhamnus catharticus*

Poirier sauvage – *Pyrus pyraster*

Prunellier – *Malus sylvestris*

Prunier myrobolan – *Prunus ceracifera*

Saule blanc – *Salix cinerea*

Saule cendré – *Salix viminalis*

Saule des vanniers – *Salix caprea*

Saule marsault – *Sambucus nigra*

Tilleul à petites feuilles – *Tilia cordata*

Viorne lantane – *Viburnum lantana*

Viorne obier – *Viburnum opulus*

ELÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123-1-5-III-2°du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 4, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le document graphique par le biais de symboles et de numéros et indique les prescriptions qui s'y rattachent dans le présent document.

LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

Les éléments et secteurs de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par un aplat de couleur rouge rayé jaune.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1- 5-III-2° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables.

LOCALISATION	PHOTO
Ancienne ferme Hippodrome Avenue de Breaute AD 45	
Ancienne Mairie Rue de la Croix de Pierre AC59	

LOCALISATION	PHOTO
Cité Bellevue n°1 AH 79	
Cité Bellevue n°3 AH 78	
Cité Bellevue n°5 AH 75	

LOCALISATION	PHOTO
CITE BELLEVUE n° 7 AH 74	
CITE BELLEVUE n°11 AH 70	
CITE BELLEVUE n°13 AH 67	

LOCALISATION	PHOTO
CITE BELLEVUE n°15 AH 68	
CITE BELLEVUE n°17 AH 69	
CITE BELLEVUE n°19 AH 72	

LOCALISATION	PHOTO
CITE BELLEVUE n°21 AH 73	
CITE BELLEVUE n°23 AH 76	
CITE BELLEVUE n°25 AH 196	

LOCALISATION	PHOTO
CITE BELLEVUE n° 27 AH 83	
CITE BELLEVUE n°29 AH 84	

LOCALISATION	PHOTO
CITE BELLEVUE n°31 AH 82	
CITE BELLEVUE n°33 AH 81	
CITE BELLEVUE n°35 AH 80	

LOCALISATION	PHOTO
CITE BELLEVUE n°40 AH 65	
CITE BELLEVUE n°41 AH 100	
CITE BELLEVUE n°56 AH 97	

LOCALISATION	PHOTO
CITE BELLEVUE n°58 AH 96	
CITE BELLEVUE n°60 AH 95	
CITE BELLEVUE n°62 AH 94	

LOCALISATION	PHOTO
CITE BELLEVUE n°64 AH 93	
CITE BELLEVUE n°66 AH 92	
CITE BELLEVUE n°68 AH 91	

LOCALISATION	PHOTO
CITE BELLEVUE n°70 AH 90	
CITE BELLEVUE n°72 AH 89	
CITE BELLEVUE n°74 AH 88	

LOCALISATION	PHOTO
CITE BELLEVUE n°80 AH 85	
CITE BELLEVUE n° 82 AH 86	
CITE PETIT n°5 AH133	

LOCALISATION	PHOTO
CITE PETIT n°8 AH 128	
CITE PETIT n°11 AH 135	
CITE PETIT n°12 AH 126	

LOCALISATION	PHOTO
CITE PETIT n°13 AH136	
CITE PETIT n°15 AH 137	
CITE PETIT n°23 AH 141	

LOCALISATION	PHOTO
CITE PETIT n°24 AH 121	
CITE PETIT n°25 AH 142	
CITE PETIT n°27 AH 143	

LOCALISATION	PHOTO
CITE PETIT n°28 AH 119	
CITE PETIT n°31 AH 45	
CITE PETIT n°33 AH 146	

LOCALISATION	PHOTO
CITE PETIT n°35 AH 147	
ECURIES HIPPODROME VUE EXT AB 3	
FERME CHEMIN DES 3 CHENES (1) AK 76	

LOCALISATION	PHOTO
FERME CHEMIN DES 3 CHENES (2) AK 76	
FERME CHEMIN DES 3 CHENES (3) AK 76	
FERME CHEMIN DES 3 CHENES (4) AK 76	

LOCALISATION	PHOTO
FERME CHEMIN DES 3 CHENES (5) AK 76	
FERME CHEMIN DES 3 CHENES (6) AK 76	
ECURIES HIPPODROME VUE INTERIEUR AB 3	

LOCALISATION	PHOTO
2-4-6 IMPASSE CAVEE AB 34	
8 IMPASSE CAVEE AB 33	
14 IMPASSE DE LA CAVEE AB 31	

LOCALISATION	PHOTO
LE PRIEURE RUE DU CHAMP DE COURSES ANCIENNE CANTINE VUE DOS AC 44	
LE PRIEURE RUE DU CHAMP DE COURSES ANCIENNE CANTINE VUE FACE AC 44	
LE PRIEURE RUE DU CHAMP DE COURSES MAIRIE AC 44	

LOCALISATION	PHOTO
MAISON ROUGE RUE D'ARQUES AE 72	
ROSENDAL AB 50	
21 RUE CHAMP DE COURSES AC41	

LOCALISATION	PHOTO
36 RUE CHAMP DE COURSES AB 17	
41 RUE CHAMP DE COURSES AB100	
20 RUE CROIX DE PIERRE AI 24	

LOCALISATION	PHOTO
3 RUE CROIX DE PIERRE AC 20	
103 RUE CROIX DE PIERRE AH 8	
31 et 33 RUE D'ARQUES AH 25 et AH 26	

LOCALISATION	PHOTO
4 RUE D'ARQUES AH 60	
4 RUE D'ARQUES PILLIERS AH 60	
5 RUE D'ARQUES AH 13	

LOCALISATION	PHOTO
7 RUE D'ARQUES AH 14	
565 RUE DE L'ETOILE AK 34	
RUE DES PRAIRIES AE 213	

LOCALISATION	PHOTO
42 RUE DU CHAMP DE COURSES AB 71	
RUE DU CHAMP DE COURSES 52 AB 64	
177 RUE DU VALLON AK 33	

LOCALISATION	PHOTO
27 RUE VALLON AM 84	