

# **SOMMAIRE**

<b>PREAMBULE</b>	page 2
<b>DEFINITIONS</b>	page 3
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 7
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE UA	page 11
CHAPITRE 2 - ZONE UB	page 18
CHAPITRE 3 - ZONE UC	page 24
CHAPITRE 4 - ZONE UE	page 30
CHAPITRE 5 - ZONE UH	page 35
CHAPITRE 6 - ZONE UY	page 41
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU	page 47
CHAPITRE 2 - ZONE 2AU	page 54
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE A	page 63
CHAPITRE 2 - ZONE N	page 70
<b>TITRE V - LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES</b>	page 77

# **PREAMBULE**

Le plan local d'urbanisme de PONTS ET MARAIS a été établi sur la base du code de l'urbanisme applicable au 31 décembre 2015.

## DEFINITIONS

### **ALIGNEMENT**

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

### **BATIMENTS ANNEXES**

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex.* : remises, abris de jardin, garages, celliers ...

### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme. Ainsi, un hangar agricole qui devient un bâtiment d'habitation consiste en un changement de destination. Ou encore, un entrepôt désaffecté transformé en bureaux constitue également un changement de destination.

Le changement de destination doit être précédé de formalités obligatoires : permis de construire ou déclaration préalable de travaux, selon les modalités d'exécution des travaux.

En outre, le changement de destination peut également être précédé d'autres formalités prévues par le code de la construction et de l'habitation, par exemple si le projet consiste à transformer un local d'habitation en Etablissement Recevant du Public.

Changement de destination sans modification de la façade ou des structures porteuses	Déclaration préalable de travaux
Changement de destination avec modification de la façade ou des structures porteuses	Permis de construire

### **DENT CREUSE**

Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.

### **EMPRISE AU SOL**

D'après l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **EMPRISES PUBLIQUES**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

### **EXTENSION**

Est dénommée «extension», l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais  accolée  à celle-ci (communication avec l'existant). Les annexes jointives ne sont pas considérées comme une extension : il n'y a donc pas nécessité d'une communication interne avec la construction existante. La surélévation fait également partie des extensions.

## **FAÇADE DE CONSTRUCTION**

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

## **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du point médian de la construction jusqu'à l'acrotère ou à la ligne d'égout du toit.

## **LIMITES SEPARATIVES**

### **Limites latérales :**

Limites qui séparent deux propriétés privées et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

### **Limites de fonds de parcelles**

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

## **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer plusieurs lots destinés à être bâtis.

## **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 6 et 7 s'appliquent sur le pourtour de l'unité foncière et l'article 8 s'applique sur les différentes constructions prévues sur l'unité foncière.

L'emprise au sol est calculée globalement.

## **RETRAIT**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7) s'applique en tout point du bâtiment.

## **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :**

Une servitude d'utilité publique est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

## **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

### **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

L'unité foncière est regardée comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

**VOLUMETRIE** : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

Le présent règlement s'applique à la commune de PONTS ET MARAIS.

## **ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **1) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :**

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U,
- le code du patrimoine,

### **2) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :**

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L.431 du Code Forestier),
- la législation sur les carrières,
- les périmètres de protection des cavités souterraines,
- les périmètres de protection des axes de ruissellements,
- les dispositions n°56, 65 et 72 du SAGE appelant à la mise en compatibilité du PLU au SAGE.

## **ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

### **1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.**

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de PONTS ET MARAIS comporte SIX zones urbaines :

**LA ZONE UA** : Zone urbaine accueillant de l'habitat ainsi que les équipements d'accompagnement, les services et bureaux, les commerces et l'artisanat sans nuisances. Cette zone urbaine correspond au centre bourg avec une densité du bâti très marqué.

Secteur UAa : ce secteur a pour objectif d'accueillir des logements diversifiés pour les séniors et les jeunes couples. Des prescriptions sont également données sur la gestion de l'hydraulique.

**LA ZONE UB** : Zone d'urbanisation diversifiée de densité moyenne.

**LA ZONE UC** : Zone accueillant les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

**LA ZONE UE** : Zone accueillant les équipements publics.

**LA ZONE UH** : Zone accueillant des habitations isolées du bourg, implantées en bordure de la RD 925

**LA ZONE UY** : Zone réservée à la coopérative agricole.

## **2) Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.**

Dans le P.L.U. de PONTS ET MARAIS, DEUX zones AU ont été définies :

**LA ZONE 1AU** : Zone de renouvellement urbain à vocation d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et ce règlement. Les constructeurs sont tenus de réaliser ou de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

**LA ZONE 2AU** : Accueil des activités artisanales, de services, de bureaux liés à la ZAC de GROS JACQUES.

## **3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.**

### **Les zones agricoles ZONE A :**

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

### **Les zones naturelles ZONE N :**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues,
- soit de la nécessité de protéger les zones humides.

A PONTS ET MARAIS, UN secteur de zone a été défini.

- le secteur Nj : correspondant à des jardins familiaux.

De plus, figurent au plan :

- les périmètres de protection des cavités souterraines,
- les périmètres de protection des ruissellements,
- les espaces boisés classés,
- le périmètre de protection de la rivière et de ses berges inscrits NATURA 2000,
- les captages d'eau potable et leur périmètre rapproché.

#### **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

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

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

#### **ARTICLE V - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

---

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, est régie par 4 conditions :

- un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié,
- le P.L.U., la carte communale ou le P.P.R. ne doivent pas comporter de dispositions contraires,
- la reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques.

#### **ARTICLE VI - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (articles L.123-1-7 du code de l'urbanisme...)**

---

Les éléments de patrimoine protégés au titre de la loi paysage sont les suivants :

- le patrimoine architectural,
- les espaces boisés paysagers,
- les haies et alignement d'arbres.

Ces éléments ont été repérés comme étant constitutifs du paysage et de l'identité de PONTS ET MARAIS. Leur suppression est donc interdite. Cependant, pour des besoins d'aménagement, de mise en valeur ou de restauration, des travaux visant à modifier ces éléments sont tolérés (abattage de quelques arbres dans un massif d'espaces boisés paysagers par exemple), sous réserve d'une déclaration de travaux et que les travaux n'aient pas pour objet de supprimer totalement les éléments protégés.

Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15, R111-21 du code de l'urbanisme s'imposent en plus des règles du PLU.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

Qualification de la zone : Zone urbaine centrale et zone à densité du bâti très marqué.

Secteur UAa : ce secteur a pour objectif d'accueillir des logements diversifiés pour les seniors et les jeunes couples. Des prescriptions sont également données sur la gestion de l'hydraulique.

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

#### **ARTICLE Ua 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1.1 - Les établissements industriels dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles restent incompatibles avec la vocation de la zone, sauf celles visées à l'article UA 2

1.2 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.3 - Les camping-cars

1.4 - Les bâtiments agricoles

1.5 - L'exploitation et l'ouverture de carrières

1.6 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, d'ordures ménagères ainsi que de vieux véhicules.

1.7 - Les sous-sols

1.8 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.9 - Tout affouillement, exhaussement, artificialisation et occupation du sol dans une bande de 10 mètres comptée depuis les sommets des berges du cours d'eau.

1.10 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

1.11 - Les sous-sols.

1.12 - Dans les secteurs inondés (par débordement/remontées de nappe de la Bresle/...), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

#### **ARTICLE Ua 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Les installations industrielles existantes à la date d'approbation du PLU, artisanales ou commerciales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone

2.2 - Sont autorisés les postes de peinture ou d'hydrocarbures à condition que les installations soient liées à des garages et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation

2.3 - Les extensions des établissements et installations existants visés en UA 1.1 à condition que leur importance (volumétrie, emprise,...) soit compatible avec les caractéristiques urbaines de la zone et qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances

2.4 - Les installations classées existantes soumises à déclaration à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion

2.5 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation

2.6 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

2.7 - **Dans le secteur UAa**, la construction du plancher habitable doit respecter le seuil de 30 cm au-dessus de la crue centennale, c'est-à-dire à une cote supérieure à 8,07 m NGF.

2.8 - **Dans les secteurs inondés par la Bresle**, sont autorisés :

2.8.1 - La réhabilitation des constructions existantes et la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à une inondation.

2.8.3 - L'extension est autorisée sous réserve que la transparence hydraulique soit respectée afin que celle-ci se mette hors d'eau et qu'elle ne diminue pas la surface du champ d'expansion de crue.

2.8.4 - Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes aux écoulements), sauf aires de stationnement.

2.8.5 - Les ouvrages, travaux et aménagements hydrauliques légalement autorisés, destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.

2.8.6 - Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.

2.8.7 - Les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement. Elles devront ainsi présenter une perméabilité supérieure à 90% (la perméabilité est définie comme le rapport de la surface libre (vide) à la surface totale).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Accès

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

3.1.2 - 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.

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.

3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.

3.1.5 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.1.6 - Les clôtures doivent comporter des reculs de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.1.7 - Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

### 3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 - Eau potable : Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.2.2 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.2.3 - Dans le cas de locaux professionnels, un prétraitement des effluents peut être exigé avant rejet dans le réseau collectif.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau ...)

4.3.2 - Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

4.3.3 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.4 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.5 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas

constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales selon des techniques alternatives seront privilégiés par rapport à l'utilisation de bassins de rétention.

4.3.7 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.8 - Tout déversement des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

4.3.9 - Les ouvrages devront au minimum être dimensionnés pour gérer la pluie décennale journalière. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

4.3.10 - Le débit de fuite des ouvrages de stockage/restitution ne devra pas excéder 2 litres/seconde/hectare aménagé (2 litres/s pour les parcelles de moins de 1 hectare).

4.3.11 - La doctrine départementale relative à la gestion des eaux pluviales des opérations de plus de 1 ha ou de celles inférieures à 1 ha mais comprenant au moins 3 lots devra être respectée. Pour mémoire, cette doctrine préconise notamment la prise en compte de la pluie centennale la plus pénalisante. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

#### 4.4 - Electricité :

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

### **ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement,

6.1.2 - soit à 5 m minimum.

6.2 - Dans tous les cas, l'implantation en retrait de l'alignement des constructions, de quelque nature, ne sera autorisée que sous réserve du respect de la condition suivante :

6.2.1 - Une continuité visuelle reliant les limites latérales du terrain doit être maintenue à l'alignement de la voie.

6.2.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, mur de clôture, haie.

6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

## **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative

7.1.2 - soit observer un recul minimum de 1.90 m

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

7.3 - Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres des berges de la rivière, répertoriées NATURA 2000, conformément à l'inscription et protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. plans de zonage).

## **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2 - Dans tous les cas de construction sur un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel

10.3 - Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires à leur fonctionnement

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives.

11.3 - Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère ou archaïque à la région
- les matériaux brillants
- les imitations de matériaux et l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
- les toitures terrasses sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site

11.4 - Le bardage métallique est autorisé. Il sera de couleur « tuile » ou « ardoise ».

11.5 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction (par exemple : sous un prolongement de toit, éventuellement un léger brisis, ou comme une aile de bâtiment pouvant comprendre les imbrications de toitures). Cette règle est également valable pour les vérandas. Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.6 - Clôtures :

11.6.1 - La création de clôture n'est pas obligatoire.

11.6.2 - En cas de création, elles devront respecter l'harmonie du paysage.

11.6.3 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

## **ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, dans la mesure du possible, en dehors des voies de circulation et sur la parcelle utilisée.

12.2 - Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement, aménagées sur le terrain d'assiette.

12.3 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de l'alignement.

12.4 - Pour les portails implantés en limite d'espace public, leur ouverture se fera à l'intérieur de la parcelle.

12.5 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

## **ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même au titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essence locales.

13.3 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation du PLU et à ce règlement.

13.4 - La rivière et ses berges (sur une largeur de 10 mètres), répertoriées NATURA 2000, signalées sur les plans de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

13.5 - La bande de 10 mètres de protection des berges, répertoriées NATURA 2000, devra rester enherbée ou boisée selon les enjeux du site NATURA 2000.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

Qualification de la zone : Zone d'urbanisation diversifiée de densité moyenne.

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

#### **ARTICLE Ub 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- 1.1 - Les établissements industriels dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles restent incompatibles avec la vocation de la zone, sauf celles visées à l'article Ub 2
- 1.2 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
- 1.3 - Les camping-cars
- 1.4 - Les bâtiments agricoles
- 1.5 - L'exploitation et l'ouverture de carrières
- 1.6 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, d'ordures ménagères ainsi que de vieux véhicules.
- 1.7 - Les sous-sols
- 1.8 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.9 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).
- 1.10 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article Ub 2.
- 1.11 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article Ub 2.

#### **ARTICLE Ub 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

- 2.1 - Les installations dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.
- 2.2 - Les extensions des établissements et installations existants à la date d'approbation du présent document visé en Ub 1.1 à condition que leur importance (volumétrie, emprise,...) soit compatible avec les caractéristiques urbaines de la zone et qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances.
- 2.3 - Les installations annexes des garages ainsi que les postes de peinture ou d'hydrocarbures à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- 2.4 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation
- 2.5 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

2.6 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.6.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.6.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.6.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.7 - Dans les zones de risques « ruissellement », seuls sont autorisés :

2.7.1 - Les travaux d'entretien sur habitation existante,

2.7.2 - Les aménagements destinés à l'amélioration de la sécurité des biens et des personnes,

2.7.3 - Les équipements d'intérêt général lorsqu'il n'y a pas d'autre possibilité (si étude hydraulique, mesures compensatoires et transparence hydraulique assurée).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Accès

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

3.1.2 - 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.

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.

3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.

3.1.5 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.1.6 - Les clôtures doivent comporter des reculs de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.1.7 - Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

3.1.8 - Les dessertes créées à partir de servitudes sont autorisées.

### 3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

## **ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 - Eau potable : Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines

### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.2.2 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.2.3 - Dans le cas de locaux professionnels, un prétraitement des effluents peut être exigé avant rejet dans le réseau collectif.

### 4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau ...)

4.3.2 - Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

4.3.3 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.4 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.5 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales selon des techniques alternatives seront privilégiés par rapport à l'utilisation de bassins de rétention.

4.3.7 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.8 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

4.3.9 - Tout déversement des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

4.3.10 - Les ouvrages devront au minimum être dimensionnés pour gérer la pluie décennale journalière. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

4.3.11 - Le débit de fuite des ouvrages de stockage/restitution ne devra pas excéder 2 litres/seconde/hectare aménagé (2 litres/s pour les parcelles de moins de 1 hectare).

4.3.12 - La doctrine départementale relative à la gestion des eaux pluviales des opérations de plus de 1 ha ou de celles inférieures à 1 ha mais comprenant au moins 3 lots devra être respectée. Pour mémoire, cette doctrine préconise notamment la prise en compte de la pluie centennale la plus pénalisante. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

#### 4.4 - Electricité :

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

### **ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de propriété,
- soit en recul de 3 m minimum,
- soit dans la continuité visuelle du cadre bâti, par les constructions ou par les murs de clôture en cas d'ordre continu de fait

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

10.2 - Dans tous les cas de construction sur un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel

10.3 - Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires à leur fonctionnement.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives.

11.3 - Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère ou archaïque à la région
- les matériaux brillants
- Les imitations de matériaux et l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
- les toitures terrasses sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site

11.4 - Le bardage métallique est autorisé. Il sera de couleur « tuile » ou « ardoise ».

11.5 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction (par exemple : sous un prolongement de toit, éventuellement un léger brisis, ou comme une aile de bâtiment pouvant comprendre les imbrications de toitures). Cette règle est également valable pour les vérandas. Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

### **11.6 - Clôtures :**

11.6.1 - La création de clôture n'est pas obligatoire.

11.6.2 - En cas de création, elles devront respecter l'harmonie du paysage

11.6.3 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

### **ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, dans la mesure du possible, en dehors des voies de circulation et sur la parcelle utilisée.

12.2 - Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement, aménagées sur le terrain d'assiette.

12.3 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de l'alignement.

12.4 - Pour les portails implantés en limite d'espace public, leur ouverture se fera à l'intérieur de la parcelle.

12.5 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou de jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement.

13.4 - Les constructions devront être accompagnées d'un arbre par fraction de 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>c</sub>**

Qualification de la zone : Zone accueillant les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

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

#### **ARTICLE U<sub>c</sub> 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- 1.1 - Les établissements industriels dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles restent incompatibles avec la vocation de la zone, sauf celles visées à l'article U<sub>c</sub> 2
- 1.2 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
- 1.3 - Les camping-cars
- 1.4 - Les constructions à usage d'habitations et de commerces, sauf celle visées à l'article U<sub>c</sub> 2
- 1.5 - Les bâtiments agricoles
- 1.6 - L'exploitation et l'ouverture de carrières
- 1.7 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, d'ordures ménagères ainsi que de vieux véhicules.
- 1.8 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.9 - Tout affouillement, exhaussement, artificialisation et occupation du sol dans une bande de 10 mètres comptée depuis les berges de la rivière.
- 1.10 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- 1.11 - Les sous-sols.
- 1.12 - Dans les secteurs inondés (par débordement/remontées de nappe de la Bresle/...), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

#### **ARTICLE U<sub>c</sub> 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

- 2.1 - Les activités, y compris les installations classées, quelque soit le régime auxquelles elles sont soumises à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2 - L'extension ou la modification des installations existantes.
- 2.3 - Les logements de fonction nécessaires pour assurer le gardiennage ou la surveillance des installations autorisées.
- 2.4 - Les commerces de gros, dont l'activité est directement liée aux industries ou aux installations autorisées ainsi que les services généraux de la zone.
- 2.5 - Les bâtiments à usage de bureaux.

**2.6 - Dans les secteurs inondés par la Bresle, sont autorisés :**

2.6.1 - La réhabilitation des constructions existantes et la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à une inondation.

2.6.3 - L'extension est autorisée sous réserve que la transparence hydraulique soit respectée afin que celle-ci se mette hors d'eau et qu'elle ne diminue pas la surface du champ d'expansion de crue.

2.6.4 - Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes aux écoulements), sauf aires de stationnement.

2.6.5 - Les ouvrages, travaux et aménagements hydrauliques légalement autorisés, destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.

2.6.6 - Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.

2.6.7 - Les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement. Elles devront ainsi présenter une perméabilité supérieure à 90% (la perméabilité est définie comme le rapport de la surface libre (vide) à la surface totale).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfassent aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie et protection civile.

3.2 - Aucun nouvel accès réservé aux véhicules ne devra être aménagé à moins de 30 m de l'axe d'un carrefour.

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

### **ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 - Eau : Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

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

4.2.2 - Le rejet des eaux industrielles ou artisanales dans le milieu naturel ou dans le réseau public peut être autorisé, mais doit alors être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve que le débit et

les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif.

4.2.3 - Les déchets solides ou liquides feront l'objet de traitements spéciaux afin de leur ôter tout caractère dangereux ou insalubre et devront être évacués par les soins et sous la responsabilité de l'industriel.

4.2.4 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.2.5 - Dans le cas de locaux professionnels, un prétraitement des effluents peut être exigé avant rejet dans le réseau collectif.

#### 4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau ...)

4.3.2 - Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

4.3.3 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.4 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.5 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales selon des techniques alternatives seront privilégiés par rapport à l'utilisation de bassins de rétention.

4.3.7 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.8 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

4.3.9 - Tout déversement des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

4.3.10 - Les ouvrages devront au minimum être dimensionnés pour gérer la pluie décennale journalière. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

4.3.11 - Le débit de fuite des ouvrages de stockage/restitution ne devra pas excéder 2 litres/seconde/hectare aménagé (2 litres/s pour les parcelles de moins de 1 hectare).

4.3.12 - La doctrine départementale relative à la gestion des eaux pluviales des opérations de plus de 1 ha ou de celles inférieures à 1 ha mais comprenant au moins 3 lots devra être respectée. Pour mémoire, cette doctrine préconise notamment la prise en compte de la pluie centennale le plus pénalisante. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

#### 4.4 - Electricité :

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

### **ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 m de l'alignement.

6.2 - Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, de faibles dimensions, peuvent être autorisées soit à l'alignement, soit à moins de 5 m de celui-ci sous réserve de présenter un aspect architectural satisfaisant.

6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions ou installations à usage d'activité doivent observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 5 m.

7.2 - Cet éloignement est porté à 10 m en limite de toute zone urbaine et d'extension future.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

7.4 - Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres des berges de la rivière, répertoriées NATURA 2000, conformément à l'inscription et protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. plans de zonage).

### **ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

### **ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m.

10.2 - Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour des installations de caractère technique et pour les équipements publics.

10.3 - Certaines constructions de hauteur exceptionnelle nécessitées par les conditions d'exploitation de l'entreprise pourront être autorisées dans la limite de 20 m de hauteur sous réserve que leur implantation dans la parcelle de terrain ne porte aucune nuisance aux parcelles voisines. La hauteur des constructions sera mesurée au droit des façades, du pied du mur à la rive d'égout incluse.

## **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

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

11.2 - Le revêtement des façades devra être d'une tonalité neutre ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement. Il devra être de teinte foncée, mâte et sans reflet.

11.3 - Toutes les façades, y compris les murs aveugles, seront traitées avec les mêmes matériaux et le même aspect architectural que les façades dites principales.

11.4 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les parpaings, les carreaux de plâtre et les briques, doivent l'être sur leur face extérieure.

11.5 - La tonalité de la couverture sera gris anthracite ou brun foncé.

11.6 - Les matériaux non protégés contre la corrosion ou de caractère provisoire seront interdits.

## **ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

12.2 - Ce nombre ne peut être inférieur à 2 places de parking pour 3 emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

## **ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - L'industriel est tenu à l'intérieur des marges de recul de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés d'arbres de haute tige.

13.2 - La marge de reculement le long de la R.D. 1015 sera obligatoirement plantée d'arbres de haute tige et les arbres existants conservés ou remplacés

13.3 - Les abords des aires de stationnement devront être aménagés et paysagés.

13.4 - Les plantations d'alignement composées de thuyas ou de conifères de la même famille sont interdites

13.5 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement.

13.6 - La rivière et ses berges (sur une largeur de 10 mètres), répertoriées NATURA 2000, signalées sur les plans de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

13.7 - La bande de 10 mètres de protection des berges, répertoriées NATURA 2000, devra rester enherbée ou boisée selon les enjeux du site NATURA 2000.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE Uc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE Uc 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE Uc 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

Qualification de la zone : Zone accueillant les équipements publics.

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

---

#### **ARTICLE Ue 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- 1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

#### **ARTICLE Ue 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 - Les changements de destination.
- 2.3 - Les logements de fonction.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 3.1 - Accès

- 3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.1.2 - 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.
- 3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.
- 3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.5 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :
  - la visibilité soit suffisante,
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.1.6 - Les clôtures doivent comporter des reculs de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

### 3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

## **ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 - Eau potable : Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines

### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.2.2 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

### 4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau ...)

4.3.2 - Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

4.3.3 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.4 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.5 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales selon des techniques alternatives seront privilégiés par rapport à l'utilisation de bassins de rétention.

4.3.7 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.8 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

4.3.9 - Tout déversement des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

4.3.10 - Les ouvrages devront au minimum être dimensionnés pour gérer la pluie décennale journalière. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

4.3.11 - Le débit de fuite des ouvrages de stockage/restitution ne devra pas excéder 2 litres/seconde/hectare aménagé (2 litres/s pour les parcelles de moins de 1 hectare).

4.3.12 - La doctrine départementale relative à la gestion des eaux pluviales des opérations de plus de 1 ha ou de celles inférieures à 1 ha mais comprenant au moins 3 lots devra être respectée. Pour mémoire, cette doctrine préconise notamment la prise en compte de la pluie centennale la plus pénalisante. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

#### 4.4 - Electricité :

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

### **ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1 - Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de à 3 mètres au minimum de l'alignement.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres au faitage.

10.2 - Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires à leur fonctionnement.

### **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

11.1 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

### **ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou de jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement.

13.4 - Les constructions devront être accompagnées d'un arbre par fraction de 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Ue 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh**

Qualification de la zone : Zone accueillant des habitations isolées du bourg, implantées en bordure de la RD 925.

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

#### **ARTICLE Uh 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- 1.1 - Les établissements industriels dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles restent incompatibles avec la vocation de la zone, sauf celles visées à l'article 2,
- 1.2 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier,
- 1.3 - Les camping-cars,
- 1.4 - Les bâtiments agricoles,
- 1.5 - L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- 1.6 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, d'ordures ménagères ainsi que de vieux véhicules.
- 1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
- 1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit,
- 1.9 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

#### **ARTICLE Uh 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

- 2.1 - Les installations dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.
- 2.2 - Les extensions des établissements et installations existants à la date d'approbation du présent document à condition que leur importance (volumétrie, emprise,...) soit compatible avec les caractéristiques urbaines de la zone et qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances.
- 2.3 - Les installations annexes des garages ainsi que les postes de peinture ou d'hydrocarbures à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- 2.4 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1 - Accès

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

3.1.2 - 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.

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.

3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.

3.1.5 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.1.6 - Les clôtures doivent comporter des reculs de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

#### 3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

### **ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 - Eau potable : Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines

#### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.2.2 - En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en

vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - Dans le cas de locaux professionnels, un prétraitement des effluents peut être exigé avant rejet dans le réseau collectif.

#### 4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau ...)

4.3.2 - Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

4.3.3 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.4 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.5 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales selon des techniques alternatives seront privilégiés par rapport à l'utilisation de bassins de rétention.

4.3.7 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.8 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

4.3.9 - Tout déversement des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

4.3.10 - Les ouvrages devront au minimum être dimensionnés pour gérer la pluie décennale journalière. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

4.3.11 - Le débit de fuite des ouvrages de stockage/restitution ne devra pas excéder 2 litres/seconde/hectare aménagé (2 litres/seconde pour les parcelles de moins de 1 hectare).

4.3.12 - La doctrine départementale relative à la gestion des eaux pluviales des opérations de plus de 1 ha ou de celles inférieures à 1 ha mais comprenant au moins 3 lots devra être respectée. Pour mémoire, cette doctrine préconise notamment la prise en compte de la pluie centennale le plus pénalisante. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

#### 4.4 - Electricité :

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

## **ARTICLE Uh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1 - Les constructions doivent être implantées en recul de 3 m minimum.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

## **ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

## **ARTICLE Uh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

10.2 - Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires à leur fonctionnement.

## **ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives.

11.3 - Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère ou archaïque à la région
- les matériaux brillants
- Les imitations de matériaux et l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre

11.4 - Le bardage métallique est autorisé. Il sera de couleur « tuile » ou « ardoise ».

11.5 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction (par exemple : sous un prolongement de toit, éventuellement un léger brisis, ou comme une aile de bâtiment pouvant comprendre les imbrications de toitures). Cette règle est également valable pour les vérandas. Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

11.6 - Clôtures :

11.6.1 - La création de clôture n'est pas obligatoire.

11.6.2 - En cas de création, elles devront respecter l'harmonie du paysage

11.6.3 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

## **ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, dans la mesure du possible, en dehors des voies de circulation et sur la parcelle utilisée.

12.2 - Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement, aménagées sur le terrain d'assiette.

12.3 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de l'alignement.

12.4 - Pour les portails implantés en limite d'espace public, leur ouverture se fera à l'intérieur de la parcelle.

12.5 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

## **ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou de jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement.

13.4 - Les constructions devront être accompagnées d'un arbre par fraction de 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Uh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE Uh 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE Uh 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

Qualification de la zone : Zone urbaine accueillant la coopérative agricole.

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

---

#### **ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1.1 - Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article UY 2.

1.2 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

#### **ARTICLE UY 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - La construction de bâtiments nécessaires à la coopérative agricole, y compris les annexes.

2.2 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 3.1 Accès

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

3.1.2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.

##### 3.2 - Voirie

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

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

## **ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 - Eau : Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

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

4.2.2 - En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.2.5 - Dans le cas de locaux professionnels, un prétraitement des effluents peut être exigé avant rejet dans le réseau collectif.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau ...)

4.3.2 - Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

4.3.3 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.4 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.5 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales selon des techniques alternatives seront privilégiés par rapport à l'utilisation de bassins de rétention.

4.3.7 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.8 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

4.3.9 - Tout déversement des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

4.3.10 - Les ouvrages devront au minimum être dimensionnés pour gérer la pluie décennale journalière. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

4.3.11 - Le débit de fuite des ouvrages de stockage/restitution ne devra pas excéder 2 litres/seconde/hectare aménagé (2 litres/seconde pour les parcelles de moins de 1 hectare).

4.3.12 - La doctrine départementale relative à la gestion des eaux pluviales des opérations de plus de 1 ha ou de celles inférieures à 1 ha mais comprenant au moins 3 lots devra être respectée. Pour mémoire, cette doctrine préconise notamment la prise en compte de la pluie centennale la plus pénalisante. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

#### 4.4 - Electricité :

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

### **ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1 - Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Article R.111-21 du code de l'urbanisme : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

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

11.2 - Le revêtement des façades devra être d'une tonalité neutre ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement. Il devra être de teinte foncée, mate et sans reflet.

11.3 - Toutes les façades, y compris les murs aveugles, seront traitées avec les mêmes matériaux et le même aspect architectural que les façades dites principales.

11.4 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les parpaings, les carreaux de plâtre et les briques, doivent l'être sur leur face extérieure.

11.5 - La tonalité de la couverture sera gris anthracite ou brun foncé.

11.6 - Les matériaux non protégés contre la corrosion ou de caractère provisoire seront interdits.

### **ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

12.2 - Les espaces de stationnement seront le moins perceptibles dans l'environnement et gérés grâce à un accompagnement végétal composé d'essences locales et d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - L'industriel est tenu à l'intérieur des marges de recul de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés d'arbres de haute tige.

13.2 - Les abords des aires de stationnement devront être aménagés et paysagés.

13.3 - Les plantations d'alignement composées de thuyas ou de conifères de la même famille sont interdites

13.4 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

#### **ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

Qualification de la zone : Zone de renouvellement urbain à vocation d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et ce règlement. Les constructeurs sont tenus de réaliser ou de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Des orientations d'aménagement ont été définies, elles doivent être respectées.

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

---

#### **ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- 1.1 - Les établissements industriels,
- 1.2 - Les zones de stockage de matériel à risque,
- 1.3 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier,
- 1.4 - Les camping-cars,
- 1.5 - Les bâtiments agricoles,
- 1.6 - L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- 1.7 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, d'ordures ménagères ainsi que de vieux véhicules.
- 1.8 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion,
- 1.9 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).
- 1.10 - Les entrepôts,
- 1.11 - Les activités générant des nuisances et des pollutions.
- 1.12 - Les sous-sols.
- 1.13 - Dans les secteurs inondés (par débordement/remontées de nappe de la Bresle/...), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

#### **ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

- 2.1 - Les constructions d'habitations
- 2.2 - Les constructions à usage d'activité artisanale, commerciale, de services, tertiaire, de bureaux.
- 2.3 - Les équipements d'hébergement et de restauration.
- 2.4 - Le changement de destination des constructions existantes.
- 2.5 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre.

- 2.6 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la création de mares ou de bassins de rétention destinés à régulariser l'écoulement ou l'imprégnation des eaux pluviales.  
2.7 - Les services et équipements publics.

**2.8 - Dans les secteurs inondés par la Bresle, sont autorisés :**

- 2.8.1 - La réhabilitation des constructions existantes et la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à une inondation.  
2.8.3 - L'extension est autorisée sous réserve que la transparence hydraulique soit respectée afin que celle-ci se mette hors d'eau et qu'elle ne diminue pas la surface du champ d'expansion de crue.  
2.8.4 - Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes aux écoulements), sauf aires de stationnement.  
2.8.5 - Les ouvrages, travaux et aménagements hydrauliques légalement autorisés, destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.  
2.8.6 - Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.  
2.8.7 - Les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement. Elles devront ainsi présenter une perméabilité supérieure à 90% (la perméabilité est définie comme le rapport de la surface libre (vide) à la surface totale).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

- 3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.  
3.1.2 - 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.  
3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.  
3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.  
3.1.5 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :
  - la visibilité soit suffisante,
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.1.6 - Les clôtures doivent comporter des reculs de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.1.7 - Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

3.1.8 - Les dessertes créées à partir de servitudes sont autorisées.

3.1.9 - Aucun accès direct sur la RD 1015 ne sera autorisé.

### 3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 - Eau potable : Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines

### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

### 4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau ...)

4.3.2 - Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

4.3.3 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.4 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.5 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales selon des techniques alternatives seront privilégiés par rapport à l'utilisation de bassins de rétention.

4.3.7 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.8 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

4.3.9 - Tout déversement des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

4.3.10 - Les ouvrages devront au minimum être dimensionnés pour gérer la pluie décennale journalière. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

4.3.11 - Le débit de fuite des ouvrages de stockage/restitution ne devra pas excéder 2 litres/seconde/hectare aménagé (2 litres/seconde pour les parcelles de moins de 1 hectare).

4.3.12 - La doctrine départementale relative à la gestion des eaux pluviales des opérations de plus de 1 ha ou de celles inférieures à 1 ha mais comprenant au moins 3 lots devra être respectée. Pour mémoire, cette doctrine préconise notamment la prise en compte de la pluie centennale la plus pénalisante. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

#### 4.4 - Electricité :

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de propriété,
- soit en recul de 5 m minimum,
- soit dans la continuité visuelle du cadre bâti, par les constructions ou par les murs de clôture en cas d'ordre continu de fait

### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée :

10.2.1 - en cas de toiture à deux pentes : 16 mètres au faîtage,

10.2.2 - en cas de toiture terrasse : 12,50 mètres à l'acrotère.

10.2 - Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires à leur fonctionnement.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives.

11.3 - Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère ou archaïque à la région
- les matériaux brillants
- Les imitations de matériaux et l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
- les toitures terrasses sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site

11.4 - Le bardage métallique est autorisé. Il sera de couleur « tuile » ou « ardoise ».

11.5 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction (par exemple : sous un prolongement de toit, éventuellement un léger brisis, ou comme une aile de bâtiment pouvant comprendre les imbrications de toitures). Cette règle est également valable pour les vérandas. Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.

#### 11.6 - Clôtures :

11.6.1 - La création de clôture n'est pas obligatoire.

11.6.2 - En cas de création, elles devront respecter l'harmonie du paysage

11.6.3 - Dans les secteurs de ruissellement, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

11.6.4 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, dans la mesure du possible, en dehors des voies de circulation et sur la parcelle utilisée.

12.2 - Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement, aménagées sur le terrain d'assiette.

12.3 - Les portails seront installés en retrait de 5 m de l'alignement.

12.4 - Pour les portails implantés en limite d'espace public, leur ouverture se fera à l'intérieur de la parcelle.

12.5 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou de jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement.

13.4 - Les constructions devront être accompagnées d'un arbre par fraction de 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

13.5 - La bande de 10 mètres de protection des berges, répertoriées NATURA 2000, devra rester enherbée ou boisée selon les enjeux du site NATURA 2000.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

Qualification de la zone : Accueil des activités artisanales, de services, de bureaux liés à la ZAC de GROS JACQUES

Des orientations d'aménagement ont été définies, elles doivent être respectées.

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

#### **ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- 1.1 - Les activités commerciales autres que celles directement liées aux installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts classés ou non, autorisés sur la zone
- 1.2 - Les bâtiments à usage d'habitation de toute nature, non prévus à l'article 1
- 1.3 - Les constructions à usage agricole
- 1.4 - Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation
- 1.5 - Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules visibles de la rue
- 1.6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.7 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des affouillements résultant des interventions liées à la gestion des eaux pluviales, à la création de voirie et à l'implantation des bâtiments
- 1.8 - Les terrains de camping ou de caravaning et les habitations légères de loisirs
- 1.9 - Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes.
- 1.10 - En outre, peuvent être interdits après avis des services intéressés et du Conseil Départemental d'Hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.

#### **ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

- 2.1 - Les installations à usage industriel, commercial, artisanal, tertiaire, d'entrepôts classés ou non, les constructions à usage de bureaux et de services à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels.
- 2.2 - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus.
- 2.3 - Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature sont réglementées par la servitude d'utilité publique du captage d'eau potable.
- 2.4 - Les constructions autorisées exposées aux bruits de l'aérodrome de Eu-Le Tréport-Mers les Bains, sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6/10/1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation contre le bruit.

2.5 - Les installations classées soumises et déclaration et (ou) à autorisation, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement. Le périmètre de protection devant se situer dans l'emprise foncière de l'installation.

2.6 - Les entreprises soumises à autorisation d'exploiter peuvent s'implanter dans la zone sous réserve que les études d'impact et de dangers montrent que les nuisances de quelques types que ce soit ne soient pas en contradictions avec les aménagements de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1 - Accès

##### 3.1.1 - Accès aux voies périphériques

- Les accès à la zone sont prévus à partir de la route départementale n° 925 (RD 925).
- Les accès individuels directs sur la RD 925 sont interdits.

##### 3.1.2 - Accès aux voiries internes

- Les caractères des accès doivent d'une part correspondre à la destination de l'installation et d'autre part, permettre de satisfaire les règles minimales de desserte (lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage).
- L'entrée et la sortie des véhicules ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique. Leur nombre est limité à 2 accès par parcelle. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 - Voirie

3.2.1 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3.2.2 - La largeur et la structure des voies internes doivent être fonction des circulations qu'elles sont appelées à supporter.

3.2.3 - Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,... de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 - Généralités

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée aux réseaux de desserte publics ou concédés existants pour la totalité de ses besoins. Les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, éclairage public, téléphone, réseau câblé) doivent être en souterrain. Les réseaux doivent être construits conformément aux prescriptions techniques afférentes à chacun de ces réseaux pour permettre leur reprise par les services concessionnaires.

### 4.2 - Eaux Industrielles

4.2.1 - Les eaux résiduaires industrielles des établissements situés dans la zone doivent être rejetées après traitement conformément aux dispositions de l'ordonnance 2000-914 du 18/09/2000, ainsi qu'aux dispositions prévues par la loi du 19/07/1976.

4.2.2 - Selon la nature de l'activité, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux industrielles pourront être exigés en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 4.3 - Eaux Pluviales, Eaux Usées Domestiques

Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées en respectant les caractéristiques des réseaux concernés.

#### 4.3.1 - Eaux pluviales

- Les eaux de pluies et de toiture conséquentes à une pluie décennale 24h seront infiltrées à la parcelle. Au-delà, elles seront dirigées vers le réseau public.
- Les eaux de ruissellement recueillies sur toutes les surfaces imperméabilisées des parkings, plates-formes techniques et autres surfaces exposées à la pollution, subiront un traitement approprié, devront être dirigées vers les noues ou réseaux créés dans la zone, et subiront un contrôle de leur qualité avant leur évacuation.
- Les ouvrages devront au minimum être dimensionnés pour gérer la pluie décennale journalière. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.
- Le débit de fuite des ouvrages de stockage/restitution ne devra pas excéder 2 litres/seconde/hectare aménagé (2 litres/s pour les parcelles de moins de 1 hectare).
- La doctrine départementale relative à la gestion des eaux pluviales des opérations de plus de 1 ha ou de celles inférieures à 1 ha mais comprenant au moins 3 lots devra être respectée. Pour mémoire, cette doctrine préconise notamment la prise en compte de la pluie centennale le plus pénalisante. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

#### 4.3.2 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif, en respectant les caractéristiques de ce réseau, ainsi que les règlements en vigueur.

#### 4.3.3 - Déchets

- Les entreprises doivent faire évacuer vers des stations de traitement par des sociétés spécialisées leurs déchets liquides et/ou solides qui seront stockés sur des aires aménagées à cet effet.
- Il est strictement interdit de brûler les déchets et emballages à l'air libre.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune construction ne pourra être édifiée dans une bande de 35 m à partir de l'axe de la RD 925.

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1 - Pour les lots implantés au sud de la voirie primaire, sur la commune de Ponts et Marais et pour les lots implantés entre la RD 925 et la voirie primaire du secteur sud de la zone, les constructions devront observer un recul minimal de 5 m à partir de la limite de propriété.

6.2 - Sur les autres lots, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 m de l'alignement ou de la limite qui se substitue aux voies publiques ou privées existantes ou à créer (voir annexe 1).

6.3 - Pour les lots bordant la RD 925, les constructions devront observer un recul minimum de 75 m de l'axe de cette voie.

6.4 - Sur ces parcelles, les façades tournées sur la RD 925 devront être orientées parallèlement à l'axe de cette voie.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 5 m.

### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsque plusieurs constructions non contiguës seront implantées sur une même propriété, elles devront respecter un écartement entre les bâtiments au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut et jamais inférieur à 5 m.

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ne doit pas dépasser 70 % de la surface de la parcelle.

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 14 m au faîtage à compter du niveau naturel du terrain ou à l'attique en cas de toiture terrasse. Il sera tenu compte des servitudes relatives aux contraintes aéronautiques liées à l'aérodrome de Eu-Le Tréport-Mers les Bains. Les hauteurs feront l'objet d'une réglementation particulière sur les communes de Pont et Marais et d'Oust Marest.

10.2 - Une hauteur supérieure est admise pour les équipements d'infrastructures et les autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque les caractéristiques naturel et bâti.

10.3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (château d'eau, cheminée, colonnes d'aération, réservoirs, silos et autres infrastructures verticales), sous réserve du respect des contraintes mentionnées ci-dessus.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Article R.111-21 du code de l'urbanisme : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### 11.1 - Aspect des constructions

11.1.1 - L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

11.1.2 - Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

### 11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

11.2.2 - Dans le cas d'affouillements et d'exhaussements du sol, les terres devront être mises en place de manière à retrouver le plus possible le profil initial du terrain.

### 11.3 - Toitures

11.3.1 - Les matériaux de couverture seront de couleurs sombres.

11.3.2 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites.

11.3.3 - Les panneaux photovoltaïques seront autorisés, ainsi que les toitures végétalisées.

### 11.4 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

11.4.1 - L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris celles des annexes, visibles de la rue ou de la RD 925. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

Les façades des bâtiments orientées vers la RD 925, devront présenter une réelle qualité architecturale qu'il s'agisse de la façade principale ou non : elles jouent dans ce cas un rôle de vitrine et participent à l'image de la zone et des entreprises implantées.

11.4.2 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc. ...) est interdit.

11.4.3 - L'emploi de matériaux brillants est interdit. L'usage des verres anti-reflets est autorisé.

11.4.4 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée) est autorisé pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics et les bâtiments annexes. Toutefois, si l'on choisit le bardage métallique, il sera de couleur sombre, proche des matériaux locaux type brique, pierre naturelle, ...

11.4.5 - Pour les lots implantés au sud de la voirie primaire, sur la commune de Ponts et Marais et pour les lots implantés entre la RD 925 et la voirie primaire du secteur sud de la zone, au-delà de 15 m linéaire, les façades devront présenter un fractionnement de volumes par un décrochement en façade et/ou en toiture accompagné d'un changement de texture et/ou de couleur.

11.4.6 - Sur les autres lots, cette distance est reportée à 20 m linéaire.

## 11.5 - Signalétique et publicité

11.5.1 - Les entreprises doivent respecter la signalisation, le mobilier et les différents supports prévus dans la zone, notamment dans les espaces publics. En dehors de ces supports, et à l'exception des enseignes et pré-enseignes, toute publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment est strictement interdit.

11.5.2 - Les enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire des bâtiments. Elles seront groupées sur le bâtiment, ne feront pas saillie sur les toitures ou les acrotères et ne dépasseront pas latéralement les façades. Leur hauteur ne devra pas représenter plus de 1/4 de la hauteur totale de la façade sur laquelle les enseignes sont installées. Elles seront au nombre de 2 maximum par bâtiment.

11.5.3 - Pour l'éclairage des enseignes, seules les ampoules Sodium basse pression dont le spectre n'induit pas de production d'Ultra Violet sont autorisées. L'orientation des sources lumineuses sera adaptée pour minimiser les pertes de lumière et pour éviter les impacts trop grands sur la faune.

## 11.6 - Clôtures

11.6.1 - Pour les lots implantés au sud de la voirie primaire sur la commune d'Oust-Marest, les clôtures entre parcelles seront réalisées sous la forme d'une structure bocagère composée de haies arbustives et d'arbres à fût. Ces plantations intégreront un grillage composé de panneaux soudés de 2 m de hauteur, de couleur verte.

Pour les autres lots, les clôtures entre parcelles seront composées de massifs arbustifs plantés intégrant éventuellement un grillage séparatif de 2 m de hauteur, de couleur verte.

11.6.2 - Pour les lots implantés au sud de la voirie primaire, sur la commune de Ponts et Marais et pour les lots implantés entre la RD 925 et la voirie primaire du secteur sud de la zone, les clôtures seront constituées d'une haie vive arbustive dense d'essence locale ne dépassant pas 1,50 m de hauteur. Elles seront doublées ou non d'une clôture serrurerie de couleur verte dont la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur des plantations.

11.6.3 - Pour les autres lots, les clôtures auront la même constitution, sauf que la hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 2 m de hauteur maximum.

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Les aires de stationnement doivent être conçues et réalisées en nombre suffisant pour satisfaire le fonctionnement des constructions et installations. Elles doivent être implantées en dehors des voies publiques.

12.2 - Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement minimum.

12.3 - Les zones de stationnement ne devront en aucun cas être localisées en façade de la RD 925.

12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 13.1 - Espaces verts à aménager

13.1.1 - Les constructeurs sont tenus de réaliser les plantations minimales suivantes, choisies parmi les essences locales :

- 1 arbre de haute tige 16 x 18 (cm de circonférence du tronc à 1 m du sol) + 3 baliveaux de 1,50 à 1,75 m minimum à la plantation pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert
- 1 arbre de haute tige 16 x 18 (cm de circonférence du tronc à 1 m du sol) pour 5 places de stationnement minimum.

13.1.2 - Les espaces verts libres de construction et de circulation doivent représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle. Il s'agit d'espaces non imperméabilisés et végétalisés (présence de végétaux ou de gazon obligatoire). Ne sont pas considérés comme espaces verts, les stockages, les terrasses, les parkings autres que ceux traités en surfaces végétalisées (type « Evergreen » par exemple), les voies internes et, d'une manière générale, toute surface imperméabilisée de quelque nature que ce soit. On aura recours à des plantations d'essences locales.

13.1.2 - Les bâtiments d'activités volumineux et les aires de stockage ou de dépôt visibles depuis les voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres d'essences locales. Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles) visibles depuis les voies, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran où les végétaux persistants représenteront au moins 70 % des plantations.

### 13.2 - Mobilier urbain

Tout projet d'aménagement et de construction devra comporter l'indication du mobilier urbain (tel qu'enseignes, boîtes aux lettres, signalisation, d'éclairage public, ...).

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES**

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### Qualification de la zone :

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

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

---

### **ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

1.4 - Dans les secteurs de ruissellement, correspondant aux zones références comme zones exposées à un risque d'inondation, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A 2.

1.5 - Dans les périmètres des cavités souterraines, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A 2.

### **ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,

2.2 - Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la régulation des eaux pluviales.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4 - Dans les secteurs de ruissellements, correspondant aux zones référencées comme zones exposées à un risque d'inondation, sont autorisés :

2.4.1 - la réhabilitation des constructions existantes à condition qu'elle n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et qu'aucun sous sol ne soit réalisé ;

2.4.2 - les extensions mesurées des constructions à usage d'habitations existantes, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements : ces extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante à la demande du projet et ne seront autorisées qu'une seule fois,

2.4.3 - la gestion de l'existant des bâtiments agricoles préexistants,

2.4.4 - l'extension et la mise aux normes des constructions agricoles.

2.4.5 - la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à la condition de ne pas aggraver les inondations dans les secteurs bâtis avoisinants.

2.4.6 - les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations,

2.4.7 - les équipements d'intérêt général lorsqu'il n'y a pas d'autre possibilité (si étude hydraulique, mesures compensatoires et transparence hydraulique assurée).

2.4.8 - les travaux d'entretien sur les constructions existantes,

2.4.9 - les aménagements destinés à l'amélioration de la sécurité des biens et des personnes,

2.4.10 - les équipements d'intérêt général lorsqu'il n'y a pas d'autre possibilité (si étude hydraulique, mesures compensatoires et transparence hydraulique assurée).

2.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.5.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.5.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

2.6 - Si le projet est au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne, la DDTM/BRN étudiera les 5 critères suivants :

2.6.1 - le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage,

2.6.2 - le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré (risque avéré : cavité visitée -in situ ou par passage camera-, effondrement),

2.6.3 - si le projet est sur l'emprise d'une parcelle napoléonienne, un décapage au droit du projet n'a pas montré la présence d'anomalies,

2.6.4 - le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés,

2.6.5 - le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement/réduction du risque possibles dans le cadre du projet.

Si ces 5 critères sont remplis, le projet pourra recevoir une suite favorable.

2.7 - Dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet :

2.7.1 - d'une extension mesurée, de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol) dans la limite de 50 m<sup>2</sup>,

2.7.2 - de la construction d'annexes dans un rayon de 40 mètres autour du bâtiment principal,

2.7.3 - d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension,

2.7.4 - les annexes ne devront pas dépasser la surface de 40 m<sup>2</sup>.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.2.2 - En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.2.5 - Dans le cas de locaux professionnels, un prétraitement des effluents peut être exigé avant rejet dans le réseau collectif.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau ...)

4.3.2 - Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

4.3.3 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.4 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.5 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.6 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales selon des techniques alternatives seront privilégiés par rapport à l'utilisation de bassins de rétention.

4.3.7 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.8 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

4.3.9 - Tout déversement des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

4.3.10 - Les ouvrages devront au minimum être dimensionnés pour gérer la pluie décennale journalière. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

4.3.11 - Le débit de fuite des ouvrages de stockage/restitution ne devra pas excéder 2 litres/seconde/hectare aménagé (2 litres/seconde pour les parcelles de moins de 1 hectare).

4.3.12 - La doctrine départementale relative à la gestion des eaux pluviales des opérations de plus de 1 ha ou de celles inférieures à 1 ha mais comprenant au moins 3 lots devra être respectée. Pour mémoire, cette doctrine préconise notamment la prise en compte de la pluie centennale le plus pénalisante. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

#### 4.4 - Electricité :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions nouvelles d'habitation et les bâtiments agricoles doivent être implantés :

6.1.1 - soit à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

6.1.2 - soit à l'alignement.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions d'habitation pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

7.2 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

8.1 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments agricoles.

8.2 - Pour les habitations existantes, les constructions autorisées dans l'article 2.9 peuvent être jointives ou espacées de 3 mètres minimum.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments agricoles.

9.2 - Pour les habitations existantes, l'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% maximum de la surface de plancher, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - La hauteur des établissements industriels et commerciaux, dont l'activité est liée à l'agriculture, et des constructions agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure.

10.4 - Pour les habitations existantes, la hauteur des constructions autorisées dans l'article 2.7 ne devra pas dépasser le gabarit existant

10.5 - Pour les habitations existantes :

10.5.1 - la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout de toiture.

10.5.2 - la hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2,50 mètres à l'égout de toiture.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

11.1 - Pour l'habitation de l'exploitant agricole : Toute nouvelle construction d'habitation devra respecter l'article 11 de la zone Ub.

11.2 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.3 - Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- Les plaques ondulées et nervurées, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.

11.4 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives.

11.5 - Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage. Les plaques de béton sont interdites. Le maintien, en tout ou partie, des murs de clôture anciens peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère et bâtie existante

11.6 - Dans les secteurs de ruissellement, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire, cette règle ne s'appliquant pas aux espaces nécessaires au fonctionnement des activités commerciales ou industrielles.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Les plantations d'alignement composées de thuyas ou de conifères de la même famille sont interdites

13.4 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Qualification de la zone :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Un secteur Nj a été créé, il correspond aux jardins familiaux.

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

### ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article N2.

1.2 - Toute construction quelle qu'en soit la destination,

1.3 - Le terrain de camping,

1.4 - Le stationnement de caravanes et similaires,

1.5 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.6 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

1.7 - La création de carrières et ballastières.

1.8 - Le drainage des terrains.

1.9 - Tout affouillement, exhaussement, artificialisation et occupation du sol dans une bande de 10 mètres comptée depuis les berges de la rivière.

1.10 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.

1.11 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.

1.12 - Dans le secteur Nj : sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.

1.13 - Dans les secteurs inondés (par débordement/remontées de nappe de la Bresle/...), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

## **ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie et les équipements d'intérêt général sont autorisés.

2.2 - Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

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

2.4 - Dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet :

2.4.1 - d'une extension mesurée, de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol) dans la limite de 50 m<sup>2</sup>,

2.4.2 - de la construction d'annexes dans un rayon de 40 mètres autour du bâtiment principal,

2.4.3 - d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.

2.4.4 - Les annexes ne devront pas dépasser la surface de 40 m<sup>2</sup>.

2.5 - Dans le secteur Nj, sont autorisés :

2.5.1 - toute construction nécessaire au fonctionnement des équipements publics,

2.5.2 - les aires de stationnement,

2.5.3 - les abris de jardin.

2.6 - Dans les secteurs de ruissellements, seuls sont autorisés :

2.6.1 - les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations,

2.6.2 - Les équipements d'intérêt général lorsqu'il n'y a pas d'autre possibilité (si étude hydraulique, mesures compensatoires et transparence hydraulique assurée).

2.7 - Dans les périmètres des cavités souterraines, seuls sont autorisés :

2.7.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures à 20 m<sup>2</sup>, jointives ou non,

2.7.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.7.3 - les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques.

2.8 - Dans les secteurs inondés par la Bresle, sont autorisés :

2.8.1 - La réhabilitation des constructions existantes et la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à une inondation.

2.8.3 - L'extension est autorisée sous réserve que la transparence hydraulique soit respectée afin que celle-ci se mette hors d'eau et qu'elle ne diminue pas la surface du champ d'expansion de crue.

2.8.4 - Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées/pistes cyclables,

infrastructures de transport strictement transparentes aux écoulements), sauf aires de stationnement.

2.8.5 - Les ouvrages, travaux et aménagements hydrauliques légalement autorisés, destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.

2.8.6 - Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.

2.8.7 - Les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement. Elles devront ainsi présenter une perméabilité supérieure à 90% (la perméabilité est définie comme le rapport de la surface libre (vide) à la surface totale).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

3.4 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant de façon à éviter toute réduction de sa fluidité et tout danger pour la circulation générale.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 - Eau potable : Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines

4.2 - Assainissement eaux usées :

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

4.2.2 - Sauf dans le périmètre rapproché du captage d'eau potable : en cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau ...)

4.3.2 - Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

4.3.3 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.4 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.5 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales selon des techniques alternatives seront privilégiés par rapport à l'utilisation de bassins de rétention.

4.3.6 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.7 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

4.3.8 - Tout déversement des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

4.3.9 - Les ouvrages devront au minimum être dimensionnés pour gérer la pluie décennale journalière. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

4.3.10 - Le débit de fuite des ouvrages de stockage/restitution ne devra pas excéder 2 litres/seconde/hectare aménagé (2 litres/seconde pour les parcelles de moins de 1 hectare).

4.3.11 - La doctrine départementale relative à la gestion des eaux pluviales des opérations de plus de 1 ha ou de celles inférieures à 1 ha mais comprenant au moins 3 lots devra être respectée. Pour mémoire, cette doctrine préconise notamment la prise en compte de la pluie centennale le plus pénalisante. Le pétitionnaire pourra s'enquérir des volumes, que cela représente, auprès de l'organisme en charge de la prévention des inondations sur le bassin versant.

#### 4.4 - Electricité :

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1 - Dans la zone N, les constructions doivent être au moins à :

- 25 m de l'axe des routes départementales
- 10 m de l'axe des voies communales et des chemins ruraux

6.2 - Dans le secteur Nj, les nouvelles constructions doivent être implantées :

6.2.1 - soit à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

6.2.2 - soit à l'alignement.

6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Dans la zone N, toute construction doit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais pouvoir être inférieur à 5 m

7.2 - Dans le secteur Nj, les nouvelles constructions doivent être implantées :

7.2.1 - soit en limite séparative,

7.2.2 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

7.4 - Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres des berges de la rivière, répertoriées NATURA 2000, conformément à l'inscription et protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. plans de zonage).

### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Sur un même terrain, les constructions doivent être implantées :

8.1.1 - soit jointivement,

8.1.2 - soit avec un espacement de 5 mètres minimum.

8.2 - Pour les habitations existantes, les constructions autorisées dans l'article 2.4 peuvent :

8.2.1 - être jointives ou espacées de 3 mètres minimum.

8.2.2 - la construction d'annexes sera autorisée dans un rayon de 40 mètres autour du bâtiment principal.

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1 - Dans le secteur Nj, l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 5% de la superficie totale de la parcelle.

9.2 - Pour les habitations existantes, l'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% maximum de la surface de plancher, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - Dans les secteurs Nj, La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 3,50 m au faitage.

10.2 - Pour les habitations existantes, la hauteur des constructions autorisées dans l'article 2.3 ne devra pas dépasser le gabarit existant.

10.3 - Pour les habitations existantes :

10.3.1 - la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout de toiture.

10.3.2 - la hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2,50 mètres à l'égout de toiture.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

11.1 - Dans le secteur Nj, les abris de jardins seront construits en bois.

11.2 - Dans tous les secteurs et zone N, sont interdits :

- les matériaux brillants
- les imitations de matériaux et l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre,

11.3 - Clôtures :

11.4.1 - La création de clôture n'est pas obligatoire.

11.4.2 - En cas de création, elles devront respecter l'harmonie du paysage

11.4.3 - Dans les secteurs de ruissellement, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Les plantations d'alignement seront constituées de végétaux d'essences locales.

13.4 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement.

13.5 - Les espaces boisés, figurant aux plans de zonage, correspondent à des espaces plantés d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.113-2 du code de l'urbanisme.

13.6 - La rivière et ses berges (sur une largeur de 10 mètres), répertoriées NATURA 2000, signalées sur les plans de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

13.7 - La bande de 10 mètres de protection des berges, répertoriées NATURA 2000, devra rester enherbée ou boisée selon les enjeux du site NATURA 2000.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

# **TITRE V**

## **LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES**

Aubépine	Hêtre
Alisier torminal	Hêtre pourpre
Aulne à feuille en coeur	Houx
Aulne blanc	If
Aulne glutineux	Marronnier
Bouleau	Merisier
Bourdaïne	Nerprun purgatif
Buis	Noisetier à fruits
Cerisier à grappes	Noisetier pourpre
Cerisier de Sainte Lucie	Noyer noir
Charme	Noyer royal
Charme en 60/80	Orme sappora gold
Châtaignier	Peuplier blanc
Chêne pédoncule	Peuplier tremble
Chêne rouge	Prunellier
Chêne rouvre	Prunier myrobolan
Cormier	Saule blanc
Cornouiller sanguin	Saule marsault
Cornouiller mâle	Sorbier des oiseleurs
Coudrier	Tilleul
Cytise	Viorne lantane
Erable champêtre	Viorne obier
Erable plane	
Erable pourpre	
Erable sycomore	
Frêne	
Fusain d'Europe	