Communauté de Communes du Vimeu
Qualité de vie et Savoir faire

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du :

Territoire du Vimeu Industriel

Aigneville
Béthencourt-sur-Mer
Bourseville
Chépy
Feuquières-en-Vimeu
Fressenneville
Friville-Escarbotin
Méneslies
Nibas
Ochancourt
Tully
Valines
Woincourt
Yzengremer

Règlement



5.

INGEO biotope

SOMMAIRE **3**

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES **5**

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **17**

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA *19*
CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB *32*
CHAPITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC *45*
CHAPITRE 4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD *56*
CHAPITRE 5- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE *70*
CHAPITRE 6- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH *79*
CHAPITRE 7- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UF *86*

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **97**

CHAPITRE 8-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU *99*
CHAPITRE 9-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE *109*
CHAPITRE 10- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUF *118*
CHAPITRE 11- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU *127*

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **130**

CHAPITRE 12- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A *132*

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **147**

CHAPITRE 13 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N *149*

TITRE VI : LEXIQUE ET ANNEXE **165**

CHAPITRE 1 - LEXIQUE *167*
CHAPITRE 2 – LISTE DES ESSENCES LOCALES *172*

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.
Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment aux articles L151-8 et suivants ainsi que R151-9 et suivants. Les rubriques ont été rédigées en l'état de droit en vigueur à la date d'élaboration et d'approbation du PLUI.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 6 titres :

- TITRE I – Dispositions générales et modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones
- TITRE II – Dispositions applicables aux zones urbaines
- TITRE III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- TITRE IV – Dispositions applicables aux zones agricoles
- TITRE V – Dispositions applicables aux zones naturelles
- TITRE VI – Lexique et annexes

Les titres II à V peuvent disposer de plusieurs chapitres, distinguant les spécificités propres à chacune des zones. Pour chaque zone, le règlement se divise en 3 sections et 8 articles au total, tel qu'il suit :

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

- Article 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées
- Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions
- Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
- Article 6 – Stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

- Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 8 – Desserte par les réseaux

RUBRIQUE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) couvre la totalité du territoire de l'ex Communauté de Communes du Vimeu Industriel (14 communes).

RUBRIQUE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SOUS-ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.
Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- **ZONE UA** : zone urbaine mixte de forte densité, correspondant au cœur de bourg des communes des 3F : Feuquières-en-Vimeu, Fressenneville et Friville-Escarbotin.
  -**un sous-secteur UAa** reprend le linéaire commercial à Feuquières-en-Vimeu.
  -**un sous-secteur UAr** reprend les secteurs faisant l'objet d'une opération de renouvellement urbain à Fressenneville.

- **ZONE UB** : zone urbaine mixte de moyenne densité, correspondant au cœur de bourg des pôles relais Béthencourt-sur-Mer, Chépy et Woincourt.

- **ZONE UC** : zone urbaine mixte de moyenne densité à destination principale d'habitat individuel ou collectif, correspondant aux opérations groupées et lotissements qui se sont réalisés en ensemble.

- **ZONE UD** : zone urbaine mixte reprenant les parties urbanisées des communes rurales (centres villages, hameaux) et les secteurs d'urbanisation mixte hors des centres bourgs (extension linéaire, habitat pavillonnaire).
  -un sous-secteur UDr reprend les secteurs faisant l'objet d'une opération de renouvellement urbain à Friville-Escarbotin.

- **ZONE UE** : zone urbaine monofonctionnelle reprenant les activités économiques commerciales importantes ne générant pas de nuisance.

- **ZONE UH** : zone urbaine monofonctionnelle reprenant les équipements d'intérêt publics et collectifs d'importance.

- **ZONE UF** : zone urbaine monofonctionnelle reprenant les activités industrielles et artisanales pouvant générer des nuisances.
  -un sous-secteur UFcs reprend le site de la centrale solaire dédié à des équipements de production d'énergies renouvelables solaire ou photovoltaïque.

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

- **ZONE 1AU** : zone d'urbanisation future mixte à vocation principale d'habitat.

- **ZONE 1AUE** : zone d'urbanisation future monofonctionnelle à vocation économique ne générant pas de nuisance.

- **ZONE 1AUF** : zone d'urbanisation future monofonctionnelle à vocation industrielle et artisanale pouvant générer des nuisances.

-**un sous-secteur 1AUFz** reprend le périmètre de la future ZAVI 2

- ZONE 2AU : zone d'urbanisation future à long terme, mixte à vocation principale d'habitat.
-**un sous-secteur 2AUFz** reprend le périmètre de la future ZAVI 2

<u>Les zones agricoles,</u> repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- **ZONE A** : zone destinée à l'activité agricole, reprenant les ensembles cultivés ou dédiés à l'élevage présentant un intérêt pour l'activité agricole. Les secteurs agricoles accueillent globalement les établissements d'exploitation agricole mais aussi l'habitat isolé.

Le sous zonage en zone A :
- **Un sous zonage Ab** : correspond aux auréoles bocagères en pourtours des communes, où sont présentes des exploitations agricoles.

Les STECAL en zone A :
-**un sous-secteur Ah** reprend les équipements d'intérêt public ou collectif isolés en zone agricole
-**un sous-secteur Ae** reprend les activités économiques isolées en zone agricole

<u>Les zones naturelles et forestières</u>, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- **ZONE N** : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux et paysages, notamment l'intérêt esthétique, paysager et écologique qu'ils présentent. Ces secteurs naturels reprennent les espaces boisés, bocagers, prairiaux, concernés par des inventaires écologiques ou la réglementation communautaire. Les zones N accueillent quelques constructions disséminées et isolées sur le territoire.

Cette zone intègre cinq sous-secteurs :
- **Un STECAL Nch** : identifie les châteaux localisés dans les zones naturelles
- **Un STECAL Nl** : identifie les constructions et équipements à vocation de loisirs isolés en zone naturelle
- **Un STECAL Nt** : identifie les constructions et équipements à vocation touristique isolés en zone naturelle

Les sous zonages en zone N :
- **Un sous zonage Np** : identifie le secteur affecté par de la pollution, il s'agit d'un secteur à dépolluer et renaturer
- **Un sous zonage Nj** : identifie les fonds de jardins des constructions, lorsque ceux-ci ne sont pas situés dans la trame urbaine

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV ; les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

REPORT DE DIVERS PERIMETRES

1) Le règlement du PLUi de l'ex CCVI fait apparaitre les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre architectural, culturel, historique, écologique ou paysager, identifiés au règlement graphique conformément aux articles L151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme.
Cette démarche a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui n'étaient pas auparavant soumis à un régime d'autorisation au titre de l'urbanisme à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Conformément au code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

2) Le règlement du PLUi fait apparaitre des espaces boisés classés, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Les terrains boisés identifiés au document graphique comme Espaces Boisés Classés sont soumis au régime des articles L.113-1, R.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, « y sont totalement interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que remblais » ainsi que les occupations et utilisations du sol compromettant la conservation, la protection des boisements.

3) Des emplacements réservés répertoriés au règlement graphique concernant des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts, apparaissent au titre de l'article L151-41 du CU.

4) Les bâtiments situés hors de la trame urbaine étant repérés comme pouvant bénéficier d'un changement de destination, au titre de l'article L151-11 du CU, sont localisés au règlement graphique.

5) Sont localisées au règlement graphique les exploitations agricoles, distinguées selon leur statut ICPE ou RSD.

Le territoire de l'ex CCVI appartient au périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois Picardie (SDAGE). En outre, il se situe dans le périmètre de 2 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : le SAGE de la Bresle (en cours d'élaboration), le SAGE de la Somme aval et cours d'eau côtiers (en cours d'élaboration. Le projet de territoire doit de plus être compatible avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Artois-Picardie.

6) Le territoire n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), il est cependant inclus dans le périmètre d'un Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI).

RUBRIQUE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

I - Se superposent entre autres, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.

1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public.

2) Les articles L102-13 - L153-11 - L 424-1 – L313-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1) Les dispositions d'ordre public du document d'urbanisme, notamment celles relatives à l'implantation des constructions le long des routes à grande circulation.

2) Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Artois-Picardie 2016-2021 et le PGRI Seine-Normandie 2016-2021 (suite à la Directive Inondation).

3) Le Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) Bresle-Somme-Authie et le PAPI Somme.

4) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois-Picardie, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vallée de la Bresle et le SAGE Somme Aval et cours d'eaux côtiers.

5) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLUi.

6) Les prescriptions plus restrictives susceptibles d'être imposées au titre de règlementations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

7) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes.

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement sanitaire départemental, ...

RUBRIQUE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU 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.

Les définitions contenues dans le lexique du présent règlement reprises en annexes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

RUBRIQUE 5 – DOCUMENTS ANNEXES AU PLU

Les autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions des documents qui figurent en annexes au PLUi, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique.
- Le zonage d'assainissement.
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

RUBRIQUE 6 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

En raison de leurs caractéristiques particulières, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans chacune des zones du PLU. En zones Agricoles (A) et Naturelles (N), elles sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Elles disposent de règles assouplies, notamment en ce qui concernent leur implantation par rapport aux voies, aux limites, aux autres constructions, leur aspect extérieur, leur hauteur, etc.

De plus, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans chacune des zones du PLUi. Les règles applicables à chacune des zones ne s'y appliquent pas afin de préserver la qualité et la sécurité du transport d'énergie électrique.

RUBRIQUE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, sauf si le règlement du PLUi en dispose autrement.

RUBRIQUE 8 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le nouveau règlement écrit du Plan Local de l'Urbanisme est issu de la recodification du Code de l'Urbanisme, par le décret du 28 décembre 2015. Ce décret a modifié les différentes destinations et sous-destinations préexistantes, afin de clarifier et simplifier la lecture et la compréhension du règlement.
Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies dans le tableau suivant.

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations. Les locaux accessoires sont réputés avoir les mêmes destinations et sous-destinations que le local principal.

Un arrêté en date du 10 novembre 2016 a défini le contenu des destinations et sous-destinations issues de la recodification du Code de l'Urbanisme.

DESTINATIONS **(R151-27 du CU)**	**SOUS-DESTINATIONS** **(R151-28 du CU)**	**ARRETE DU 10/11/2016**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : • Du matériel • Des animaux • Des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : • De bois • De véhicules • De machines permettant l'exploitation forestière

Habitation	Logement	Constructions destinées au : • Logement principal • Logement secondaire • Logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment : • Maisons de retraites • Résidences universitaires • Foyers de travailleurs • Résidences autonomie
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	• Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle • Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de bien pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions : • De l'Etat • De collectivités territoriales • De leurs groupements • Des autres personnes morales investies d'une mission de service public

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : • Nécessaires au fonctionnement des services publics • Conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains • Concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à : • L'enseignement • La petite enfance • Hospitaliers • Accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : • Les stades • Les gymnases • Les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : • Les lieux de culte • Les salles polyvalentes • Les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Constructions destinées à : • L'activité extractive et manufacturière du secteur primaire • L'activité industrielle du secteur secondaire • Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation susceptible de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Ces destinations et sous-destinations sont communes à l'ensemble des zones. Afin de faciliter la lecture et la compréhension, les **destinations** seront écrites en **gras**, les sous-destinations seront soulignées afin de référer directement à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant le contenu des destinations et sous-destinations. Celles-ci sont prévues aux articles R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme.

RUBRIQUE 9 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le territoire de l'ex Communauté de Communes du Vimeu Industriel est concerné par diverses thématiques risques qui affectent la constructibilité de certains secteurs et imposent des préconisations en la matière. Le PLUi entretient un rapport de conformité avec les documents de gestion des risques qui lui sont supérieurs.
En outre, en vertu des principes de prévention et précaution figurés à la Charte de l'environnement (articles 3 et 5), il est impératif que les risques connus, avérés ou potentiels, soient pris en compte dans l'aménagement du territoire, et ce de manière proportionnée par rapport à l'intensité de l'aléa et l'état des connaissances vis-à-vis de celui-ci.

Le plan de zonage présente, **à titre d'information**, des axes de ruissellement constituant des zones potentiellement inondables par ruissellement. Il s'agit des axes préférentiels de ruissellement. Ces axes indiquent une direction d'écoulement, ils ne décrivent pas avec exactitude le cheminement de ces écoulements ni ne prennent en compte les facteurs susceptibles de modifier le cheminement des coulées.
Cet élément n'est donc présent qu'à titre d'information, il ne peut constituer un risque réel ou avéré au sens du principe de précaution ou de prévention (Charte de l'Environnement). Cette information permettra in concreto d'informer le pétitionnaire et l'instructeur et d'adapter le projet, voir d'imposer, par ce dernier, la mise en place d'un principe de précaution proportionné en cas de risque prégnant, par l'application du pouvoir de police du Maire (R111-2 du CU).

Le territoire a connu à plusieurs reprises des catastrophes naturelles. Depuis 1987, 7 arrêtés de catastrophe naturelle relatifs au risque inondation dont certains pour coulées boueuses.

Le territoire est concerné par plusieurs risques :

- Les risques naturels :
  - Le risque inondation par ruissellement des eaux pluviales, par remontée de nappe phréatique (faible à très élevé et nappe sub-affleurante)
  - Le risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles (nul à moyen) et coulées boueuses
  - Le risque lié à la présence de cavités souterraines
  - Le risque sismique de niveau 1, aléa très faible

- Les risques technologiques :
  - Le risque lié à l'effet thermique
  - Le risque lié aux installations industrielles classées pour la protection de l'Environnement
  - Le risque lié au transport de matières dangereuses

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

L'identité de la zone et sa vocation
La zone UA est une zone urbaine mixte de forte densité, correspondant au cœur de bourg des 3 pôles urbains les 3F : Feuquières-en-Vimeu, Fressenneville, Friville-Escarbotin. La zone UA se caractérise par la spécificité du bâti, la morphologie, l'implantation. Les constructions existantes sont principalement à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services. Le tissu urbain de cette zone permet d'admettre immédiatement des constructions.

Les enjeux en zone UA
La zone constitue le cœur de bourg des 3 villes pôles, l'intérêt étant de préserver la mixité fonctionnelle de ce secteur, ainsi que ses caractéristiques architecturales. Les constructions nouvelles devront respecter l'harmonie du cadre préexistant en termes de matériaux, couleurs, volumes, gabarits.

Un sous-secteur UAa reprend le linéaire commercial présent à Feuquières-en-Vimeu, caractérisé par une concentration de commerces de proximité. L'objectif est de préserver la dynamique commerciale dans ce sous-secteur.

Sous-secteur UAr reprend les secteurs faisant l'objet d'une opération de renouvellement urbain. La délimitation reprend les secteurs suspectés d'être pollués ou pollués de manière avérée.
Ce sous-secteur permet la réutilisation de sites « bloqués » à cause des problématiques de pollution des sols, l'enjeu est d'identifier les sites en question dans un objectif de veille foncière. Il est recherché la dépollution des sites pour permettre leur réutilisation à plus long termes.

Risques concernant la zone UA

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité les sols et des constructions projetées.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le plan de zonage affiche dans cette zone des axes préférentiels de ruissellement, potentiellement inondables. Cette donnée constitue une information. Le pétitionnaire devra prendre en compte ces axes préférentiels de ruissellement.

Le Maire peut faire usage de ses pouvoirs de police (R111-2 du code de l'urbanisme) quant à toute demande d'autorisation d'urbanisme en refusant le projet ou en y opposant des prescriptions spéciales afin de garantir la salubrité et la sécurité publique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Exploitations agricoles et forestières :**
  - Exploitations agricoles : la création de nouveaux sièges et de nouveaux bâtiments agricoles (élevage et stockage) en lien avec une exploitation existante dans la zone.
  - Exploitations forestières

- **Commerce et activités de services :**
  - Commerce de gros sauf dans le cadre d'un changement de destination en vue d'une reconversion d'une friche, à l'exception d'une activité de commerce de gros alimentaire.
  - Hébergement hôtelier et touristique suivants : les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.

- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** :
  - Industrie sauf dans le cadre d'une opération de reconversion, et dépollution si nécessaire.
  - Entrepôt sauf dans le cadre d'une opération de reconversion, et dépollution si nécessaire.

Par exception sont autorisés :
- L'extension, la rénovation et la transformation des bâtiments des exploitations agricoles existants dans la zone dans la mesure où ils satisfont à la règlementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.
- La création, l'extension, la transformation et le changement des procédés de fabrication, d'établissements classés ou non, à destination **Commerces et activités de service** (hors commerce de gros et hébergements touristiques précités) dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur et aux prescriptions techniques qui leurs sont imposées. Ceux-ci doivent être compatibles avec le caractère principal d'habitat et de services de la zone en termes de tranquillité, sécurité, salubrité (il ne doit pas résulter une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage). Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En sous-secteur UAr

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- **Commerces et activités de services** :
  - Commerce de gros

- Hébergement touristique et hôtelier suivants : les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
  - Industrie

En secteur concerné par la trame « site pollué » : il doit être procédé à des études permettant de déterminer l'état de pollution du site, ou une opération de dépollution lorsque la pollution est avérée, afin de sécuriser et viabiliser le site pour toute occupation et usage des sols autorisés aux dispositions du présent article.

En secteur concerné par un axe préférentiel de ruissellement : les remblais sont interdits.

Article UA2 - Mixité fonctionnelle et sociale

En sous-secteur UAa : le changement de destination des **Commerces et activités de services** en rez-de-chaussée est interdit.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication…

Article UA3 - Volumétrie et implantation des constructions

UA3.1 : Emprise au sol et hauteur

Le gabarit des constructions autorisées devra être cohérent avec le bâti environnant, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

1- Emprise au sol

Non règlementée

2- Hauteur des constructions

A- Pour les **Habitations, Commerces et activités de services** autorisés et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** autorisées

Principe :
Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois :

- Dans les **séquences urbaines homogènes**, la construction nouvelle devra respecter une hauteur similaire aux constructions voisines.
  Les travaux de surélévation ou amélioration portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction, afin de conserver la continuité de la séquence urbaine.

Par exception, une hauteur supérieure par rapport au bâti avoisinant immédiat est admise pour les travaux d'isolation thermique portant sur les constructions existantes principales.

- Dans **les séquences urbaines mixtes**, la hauteur de la construction nouvelle devra se situer entre les hauteurs minimales et maximales des constructions avoisinantes.
  Les travaux de surélévation ou d'amélioration portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire par rapport à l'un des bâtis voisins immédiat, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale existante observée dans la séquence urbaine.

B- Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Non règlementé.

UA3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions autorisées tiendra compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il sera recherché une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des constructions, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

Pour les terrains enclavés ou situés au-delà du 1er front bâti (dans le cadre de projet de densification de fonds de parcelle), il n'est pas fixé de règle.

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Précisions :
- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- Les gardes corps et balcons en saillie sur le domaine public ne doivent en aucun cas gêner la circulation.

A- Pour les **Habitations**, **Commerces et activités de services** autorisés et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** autorisées

Le principe est que toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies. Toutefois :

- Dans **les séquences urbaines homogènes,** la construction nouvelle, ou les travaux d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, devra être réalisée dans le prolongement des constructions voisines existantes.

- Dans **les séquences urbaines mixtes**, la construction nouvelle, ou les travaux d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, devra s'implanter avec un retrait situé entre le minimal et le maximal de ceux des constructions voisines immédiates.

- Les annexes aux constructions principales à destination **Habitation** ne peuvent s'implanter en façade avant des constructions principales auxquelles elles sont liées.

Par exception, sont autorisés les travaux visant une isolation thermique en saillie sur le domaine public dans la limite de 20cm d'épaisseur et sans gêne pour la circulation.

B- Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Non règlementé

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

- Toute construction nouvelle doit s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives, ou les deux, afin d'assurer une cohérence dans la continuité de la séquence urbaine. Dans le cas d'une implantation sur l'une des deux limites séparatives, la construction devra intégrer un retrait minimal de 3m à compter de la deuxième limite séparative.
  Par exception, une réduction de la marge d'isolement en deçà de 3m est admise pour les travaux d'isolation thermique portant sur les constructions existantes.

- Pour les constructions annexes d'une hauteur supérieure ou égale à 3m au faîtage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 3m minimum, si l'implantation n'est pas réalisée sur limite séparative.
  Cette marge d'isolement est abaissée à 1m minimum pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3m au faîtage.

- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

- Pour les constructions à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisées, il n'est pas fixé de règle.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toute construction autorisée, entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être de 4m minimum.

Article UA4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général :
« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les maisons individuelles de volume « ramassé » (longueur du pignon égale à celle de la façade) étrangères au paysage bâti picard, sont interdites.

Les constructions sur tertre sont interdites. Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée fini sera implanté tout au plus à 60cm au-dessus du niveau de l'axe de la voie de desserte.

-des lors que le terrain naturel de la parcelle est inférieur à l'axe de la voirie de desserte, la partie avant du terrain (entre le voie et l'habitation) pourra être remblayée (exceptée la partie des rampes d'accès aux garages).

-des lors que le niveau du terrain naturel de la parcelle est supérieur à l'axe de la voirie de desserte, la construction sera implantée au niveau du terrain naturel avant travaux.

Pignons :

Les pignons des constructions individuelles ou accolées situées en entrée de ville seront traités :

-soit en briques ou recouverts d'un enduit de teinte sombre, en rapport avec les teintes autorisées (voir annexe)

-soit pour la partie triangulaire, correspondant aux combles, de couleur soutenue : enduit foncé avec mise en place éventuelle d'un rang de briquettes entre couleurs différents, planches de bois posées à clin.

Article UA4.1 : Constructions repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions repérés, doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments). La modification des ouvertures ne sera autorisée qu'en cas de changement de destination de la construction.
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis concernés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Article UA4.2 : Pour les constructions à usage Habitation

1- Les façades

A- L'ASPECT

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.
Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine, sauf en cas de projet d'isolation par l'extérieur.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses…)
- les couleurs vives

B- LA COMPOSITION

Pour les constructions insérées dans une séquence urbaine (mitoyens, de typologies identiques), doit être respecté :
-les répétitions des ouvertures,
-les effets de symétrie

De plus, doit être recherché :
-la continuité des soubassements, corniches, chéneaux, balcons, garde-corps …
-la coordination des couleurs des façades,
-la répétition des modénatures…

C- LA COMPOSITION DES FACADES COMMERCIALES

Les couleurs employées devront s'inspirer des teintes naturelles présentes dans l'environnement.
L'enseigne sera placée sans dépassement en hauteur du volume architectural.

D- LES VOLETS ROULANTS

Les volets roulants doivent être :
-soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
-soit intégrés dans l'encadrement de la fenêtre sans débord.

2- Les toitures

A- LA PENTE

La pente de toiture devra respecter la typologie des toitures voisines.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'angle de toiture doit être compris entre 35° et 45°.

B- LA COUVERTURE

Les teintes des matériaux de couverture seront soit grise-noire s'apparentant à l'ardoise, soit rouge orangé s'apparentant aux tuiles traditionnelles ; les matériaux de type zinc, cuivre sont autorisés.

Il est toutefois possible de rénover la construction ou de réaliser une extension dans les mêmes matériaux que la construction principale d'origine.

Sont interdits pour les constructions principales :
- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.
- l'emploi de matériaux de type chaume.
- l'emploi de matériaux de type tôles, bac acier nervuré visibles depuis le domaine public.

3- Les annexes et extensions

Les projets d'extension et d'annexe devront utiliser l'une des deux approches suivantes :
-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).
-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).

Dans le cas de réalisation de vérandas, verrières, ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas, de carport et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé.

Sont interdits pour les annexes :

- l'emploi de matériau d'aspect vernissé
- l'emploi de matériaux de type chaume

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions, excepté le petit éolien.

Article UA4.3 : Pour les autres constructions autorisées

1- Les façades

Les bâtiments présenteront une qualité architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité.
En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée. La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.

2- Les toitures

A- LA PENTE

Non réglementée.

B- LA COUVERTURE

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

Article UA5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Principe :
Dans le cas de plantations, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement). Les plantations d'espèces exotiques envahissantes (EEE), avérées et potentielles, sont interdites.

Les murs existants en pierre blanche ou silex seront de préférence conservés. En cas de travaux d'extension ou de réfection, il devra être utilisé les mêmes matériaux ou dans des matériaux similaires. Dans le cas d'une démolition-reconstruction, il devra être utilisé les mêmes matériaux ou des matériaux similaires (couleur, aspect).

Pour les éléments bâtis repérés, au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, il devra être utilisé les mêmes matériaux en cas de démolition, extension ou réfection.

1- Traitement paysager des limites de zone

Non réglementé.

2- Traitement paysager des parkings

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, à partir de 5 places de stationnement, ces dernières devront être réalisées en matériaux perméables.

3- Coefficient de biotope

Non règlementé

4- Clôtures

A- Pour les **Habitations**

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement.

A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires. Celles-ci seront constituées :
- Soit par un mur bahut en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie, coté domaine privé.
- Soit d'un dispositif de type grilles ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie, coté domaine privé.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80m dont 0,80m maximum pour la partie pleine.
Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%, ils devront s'intégrer à la clôture.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m ou 1,80m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :
-les clôtures de type claustras en bois, canisses, bâches, tôle acier, fils barbelés
-les clôtures en plaque béton ou ciment sauf les murs bahut et à condition d'être enduits ou peints
-les haies monospécifiques de résineux (exemple : thuyas)

Sur cour et jardin

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.
Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

Des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées. Ces clôtures pleines sont admises sous réserve qu'elles soient réalisées soit en harmonie avec ceux de la construction principale (par exemple en maçonnerie de briques, de pierres, enduit...) soit en bois.

Sont interdits :

- *les clôtures de type bâche, tôle acier, fils barbelés.*

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

B- Pour les autres destinations autorisées

Il est possible d'implanter des clôtures, elles peuvent être pleines ou à dispositif à claire-voie. La hauteur maximale est fixée à 2m.

Une dérogation à la règle est admise dans le cadre de mesures de sécurité (ex : mur coupe-feu).

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

5 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être aménagée, engazonnée, plantée ou traitée en espaces verts.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres, mares) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère (linéaire, surface et essences équivalents). Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Des cheminements ont été repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme comme étant à préserver ou à créer. Les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas compromettre leur conservation, leur création, ou remettre en cause leur continuité.

Des boisements ont été repérés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme comme espaces boisés classés. Ils sont soumis au régime des articles L.113-1, R.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article UA6 - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser lesdites places de stationnement, les besoins requis en termes de stationnement doivent être obligatoirement remplis, soit directement par l'aménagement sur le terrain d'assiette de la construction de places de stationnement répondant aux besoins de l'activité en place, soit par la présence de places de stationnement libres, non privées, payantes ou non.

Pour les constructions existantes, aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou dans le cas où les travaux d'extension ne prévoient pas la création de nouveaux besoins.

Dispositions particulières

1- Les constructions à destination Habitation

- Sous-destination Logement

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement individuel, couverte ou non.

Dans le cadre d'habitat collectif ou division d'une construction en plusieurs logements, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

- Sous-destination Hébergement

Dans le cadre des hébergements, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

2- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

3- Les constructions à sous destination Hébergement hôtelier autorisées

Non règlementé

4- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

5- Les constructions à destination Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50m^2 de surface de plancher.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension créant de la nouvelle surface de bureau et générant des besoins en stationnement nécessite 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m^2 de bureau

6- Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Pour les **Habitations** collectives d'au moins 3 logements, il est exigé un espace minimal en tant qu'emplacement pour vélo de 0.75m^2 par logement. Il sera de préférence réalisé en rez-de-chaussée.

Pour les **Commerces et activités de services** et **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** autorisés, il est exigé 1 emplacement à vélo pour 10 employés.

7- Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA7 – Desserte par les voies publiques ou privées

UA7.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

Les accès sens unique pour poids lords auront une largeur minimale de 3m50.

La pente d'accès du terrain à la voirie devra respecter un pourcentage de 3% sur 3m minimum, par rapport au niveau de la chaussée, afin d'empêcher tout écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

UA7.2 – Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article UA8 – Desserte par les réseaux

UA8.1 – Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

UA8.2 – Assainissement

Eaux pluviales
Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sur le terrain objet de la construction sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel, en technique dérogatoire en cas d'indisponibilité d'infiltration sur la parcelle uniquement en débit de fuite validé par le service compétent
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, …) ou les réseaux pluviaux est interdite. Une dérogation peut toutefois être accordée par la police de l'assainissement et le gestionnaire du réseau.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées, s'il existe, est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

UA8.3 – Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.
Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

L'identité de la zone et sa vocation
La zone UB est une zone urbaine mixte de moyenne densité, correspondant au centre-bourg des 3 pôles relais : Béthencourt-sur-Mer, Chépy, Woincourt. La zone UB se caractérise par la spécificité du bâti, la morphologie, l'implantation. Les constructions existantes sont principalement à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services. Le tissu urbain de cette zone permet d'admettre immédiatement des constructions.

Les enjeux en zone UB
Les constructions nouvelles devront respecter l'harmonie du cadre préexistant en termes de matériaux, couleurs, volumes, gabarits.

Trame « site pollué » : des secteurs sont concernés par la problématique de pollution des sols

Risques concernant la zone UB

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité les sols et des constructions projetées.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le plan de zonage affiche dans cette zone des axes préférentiels de ruissellement, potentiellement inondables. Cette donnée constitue une information. Le pétitionnaire devra prendre en compte ces axes préférentiels de ruissellement.
Le Maire peut faire usage de ses pouvoirs de police (R111-2 du code de l'urbanisme) quant à toute demande d'autorisation d'urbanisme en refusant le projet ou en y opposant des prescriptions spéciales afin de garantir la salubrité et la sécurité publique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Exploitations agricoles et forestières :**
  - Exploitations agricoles : la création de nouveaux sièges et de nouveaux bâtiments agricoles (élevage et stockage) en lien avec une exploitation existante dans la zone.
  - Exploitations forestières

- **Commerce et activités de services :**
  - Commerce de gros
  - Hébergement hôtelier et touristique suivants : les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.
  - Cinéma

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale suivants : établissement hospitalier
  - Equipements sportifs suivants : stade, piscine ouverte au public

- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** :
  - Industrie sauf dans le cadre d'une opération de reconversion, et dépollution si nécessaire.
  - Entrepôt sauf dans le cadre d'une opération de reconversion, et dépollution si nécessaire.

Par exception sont autorisés :
- L'extension, la rénovation et la transformation des bâtiments des Exploitations agricoles existants dans la zone dans la mesure où ils satisfont à la règlementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- La création, l'extension, la transformation et le changement des procédés de fabrication, d'établissements classés ou non, à destination **Commerces et activités de service** (hors commerce de gros et hébergements touristiques précités) dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur et aux prescriptions techniques qui leurs sont imposées. Ceux-ci doivent être compatibles avec le caractère principal d'habitat et de services de la zone en termes de tranquillité, sécurité, salubrité (il ne doit pas résulter une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage). Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En secteur concerné par la trame « site pollué » : il doit être procédé à des études permettant de déterminer l'état de pollution du site, ou une opération de dépollution lorsque la pollution est avérée, afin de sécuriser et viabiliser le site pour toute occupation et usage des sols autorisés aux dispositions au présent article.

En secteur concerné par un axe préférentiel de ruissellement : les remblais sont interdits.

Article UB2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication…

Article UB3 - Volumétrie et implantation des constructions

UB3.1 : Emprise au sol et hauteur

Le gabarit des constructions autorisées devra être cohérent avec le bâti environnant, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

1- Emprise au sol

Non règlementé

2- Hauteur des constructions

A- Pour les **Habitations, Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** autorisées

Principe :
Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale, toutefois :

- Dans les **séquences urbaines homogènes**, la construction nouvelle devra respecter une hauteur similaire aux constructions voisines.
  Les travaux de surélévation ou amélioration portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction, afin de conserver la continuité de la séquence urbaine.
  Par exception, une hauteur supérieure par rapport au bâti avoisinant immédiat est admise pour les travaux d'isolation thermique portant sur les constructions existantes principales.

- Dans **les séquences urbaines mixtes**, la hauteur maximale de la construction nouvelle devra se situer entre les hauteurs minimales et maximales des constructions avoisinantes.
  Les travaux de surélévation ou d'amélioration portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire par rapport à l'un des bâtis voisins immédiat, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale existante observée dans la séquence urbaine.

B- Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Non règlementé.

UB3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions autorisées tiendra compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il sera recherché une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des constructions, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

Pour les terrains enclavés ou situés au-delà du 1er front bâti (dans le cadre de projet de densification de fonds de parcelle), il n'est pas fixé de règle.

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Précisions :
- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- Les gardes corps et balcons en saillie sur le domaine public ne doivent en aucun cas gêner la circulation.

A- Pour les **Habitations**, **Commerces et activités de services** autorisés et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** autorisées

Le principe est que toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies. Toutefois :

- Dans **les séquences urbaines homogènes,** la construction nouvelle, ou les travaux d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, devra être réalisée dans le prolongement des constructions voisines existantes.

- Dans **les séquences urbaines mixtes**, la construction nouvelle, ou les travaux d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, devra s'implanter avec un retrait situé entre le minimal et le maximal de ceux des constructions voisines immédiates.

- Les annexes aux constructions principales à destination **Habitation** ne peuvent s'implanter en façade avant des constructions principales auxquelles elles sont liées.

Par exception, sont autorisés les travaux visant une isolation thermique en saillie sur le domaine public dans la limite de 20cm d'épaisseur et sans gêne pour la circulation.

B- Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Non règlementé.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

- Toute construction nouvelle doit s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives, ou les deux, afin d'assurer une cohérence dans la continuité de la séquence urbaine. Dans le cas d'une implantation sur l'une des deux limites séparatives, la construction devra intégrer un retrait minimal de 3m à compter de la deuxième limite séparative.
  Par exception, une réduction de la marge d'isolement en deçà de 3m est admise pour les travaux d'isolation thermique portant sur les constructions existantes.

- Pour les constructions annexes d'une hauteur supérieure ou égale à 3m au faîtage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 3m minimum, si l'implantation n'est pas réalisée sur limite séparative.
  Cette marge d'isolement est abaissée à 1m minimum pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3m au faîtage.

- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

- Pour les constructions à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisées, il n'est pas fixé de règle.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toute construction autorisée, entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être de 4m minimum.

Article UB4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général :
« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les maisons individuelles de volume « ramassé » (longueur du pignon égale à celle de la façade) étrangères au paysage bâti picard, sont interdites.

Les constructions sur tertre sont interdites. Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée fini sera implanté tout au plus à 60cm au-dessus du niveau de l'axe de la voie de desserte.

-des lors que le terrain naturel de la parcelle est inférieur à l'axe de la voirie de desserte, la partie avant du terrain (entre le voie et l'habitation) pourra être remblayée (exceptée la partie des rampes d'accès aux garages).

-des lors que le niveau du terrain naturel de la parcelle est supérieur à l'axe de la voirie de desserte, la construction sera implantée au niveau du terrain naturel avant travaux.

Pignons :

Les pignons des constructions individuelles ou accolées situées en entrée de ville seront traités :

-soit en briques ou recouverts d'un enduit de teinte sombre, en rapport avec les teintes autorisées (voir annexe)

-soit pour la partie triangulaire, correspondant aux combles, de couleur soutenue : enduit foncé avec mise en place éventuelle d'un rang de briquettes entre couleurs différents, planches de bois posées à clin.

Article UB4.1 : Constructions repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions repérés, doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments). La modification des ouvertures ne sera autorisée qu'en cas de changement de destination de la construction.
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis concernés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Article UB4.2 : Pour les constructions à usage Habitation

1- Les façades

A- L'aspect

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.
Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine, sauf en cas de projet d'isolation par l'extérieur.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses…)
- les couleurs vives

B- La composition

Pour les constructions insérées dans une séquence urbaine (mitoyens, de typologies identiques), doit être respecté :
-les répétitions des ouvertures,
-les effets de symétrie

De plus, doit être recherché :
-la continuité des soubassements, corniches, chéneaux, balcons, garde-corps …
-la coordination des couleurs des façades,
-la répétition des modénatures…

C- La composition des façades commerciales

Les couleurs employées devront s'inspirer des teintes naturelles présentes dans l'environnement.
L'enseigne sera placée sans dépassement en hauteur du volume architectural.

D- Les volets roulants

Les volets roulants doivent être :

-soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
-soit intégrés dans l'encadrement de la fenêtre sans débord.

2- Les toitures

A- La pente

La pente de toiture devra respecter la typologie des toitures voisines.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'angle de toiture doit être compris entre 35° et 45°.

B- La couverture

Les teintes des matériaux de couverture seront soit grise-noire s'apparentant à l'ardoise, soit rouge orangé s'apparentant aux tuiles traditionnelles ; les matériaux de type zinc, cuivre sont autorisés.

Il est toutefois possible de rénover la construction ou de réaliser une extension dans les mêmes matériaux que la construction principale d'origine.

Sont interdits pour les constructions principales :
- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.
- l'emploi de matériaux de type chaume.
- l'emploi de matériaux de type tôles, bac acier nervuré visibles depuis le domaine public.

3- Les annexes et extensions

Les projets d'extension et d'annexe devront utiliser l'une des deux approches suivantes :
-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).
-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).

Dans le cas de réalisation de vérandas, verrières, ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas, de carport et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé.

Sont interdits pour les annexes :
- l'emploi de matériau d'aspect vernissé
- l'emploi de matériaux de type chaume

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions, excepté le petit éolien.

Article UB4.3 : Pour les autres constructions autorisées

1- Les façades

Les bâtiments présenteront une qualité architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité.
En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée. La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.

2- Les toitures

A- La pente

Non réglementée.

B- La couverture

Sont interdits :
- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

Article UB5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Principe :
Dans le cas de plantations, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement). Les plantations d'espèces exotiques envahissantes (EEE), avérées et potentielles, sont interdites.

Les murs existants en pierre blanche ou silex seront de préférence conservés. En cas de travaux d'extension ou de réfection, il devra être utilisé les mêmes matériaux ou des matériaux similaires. Dans le cas d'une démolition-reconstruction, il devra être utilisé les mêmes matériaux ou des matériaux similaires (couleur, aspect).

Pour les éléments bâtis repérés, au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, il devra être utilisé les mêmes matériaux en cas de démolition, extension ou réfection.

1- Traitement paysager des limites de zone

Non réglementé.

2- Traitement paysager des parkings

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, à partir de 5 places de stationnement, ces dernières devront être réalisées en matériaux perméables.

3- Coefficient de biotope

Non règlementé

4- Clôtures

A- Pour les **Habitations**

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement.

A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires. Celles-ci seront constituées :
- Soit par un mur bahut en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie, coté domaine privé.
- Soit d'un dispositif de type grilles ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie, coté domaine privé.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80m dont 0,80m maximum pour la partie pleine.
Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%, ils devront s'intégrer à la clôture.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m ou 1,80m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :
-les clôtures de type claustras en bois, canisses, bâches, tôle acier, fils barbelés
-les clôtures en plaque béton ou ciment sauf les murs bahut et à condition d'être enduits ou peints
-les haies monospécifiques de résineux (exemple : thuyas).

Sur cour et jardin

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.
Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

Des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées. Ces clôtures pleines sont admises sous réserve qu'elles soient réalisées soit en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale (par exemple en maçonnerie de briques, de pierres, enduit...) soit en bois.

Sont interdits :
-les clôtures de type bâches, tôle acier, fils barbelés

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

B- Pour les autres destinations autorisées

Il est possible d'implanter des clôtures, elles peuvent être pleines ou à dispositif à claire-voie. La hauteur maximale est fixée à 2m.

Une dérogation à la règle est admise dans le cadre de mesures de sécurité (ex : mur coupe-feu).

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

5 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être aménagée, engazonnée, plantée ou traitée en espaces verts.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres, mares) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère (linéaire, surface et essences équivalents). Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Des cheminements ont été repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme comme étant à préserver ou à créer. Les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas compromettre leur conservation, leur création, ou remettre en cause leur continuité.

Article UB6 - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser lesdites places de stationnement, les besoins requis en termes de stationnement doivent être obligatoirement remplis, soit directement par l'aménagement sur le terrain d'assiette de la construction de places de stationnement répondant aux besoins de l'activité en place, soit par la présence de places de stationnement libres, non privées, payantes ou non.

Pour les constructions existantes, aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou dans le cas où les travaux d'extension ne prévoient pas la création de nouveaux besoins.

Dispositions particulières

1- Les constructions à destination Habitation

- Sous-destination Logement

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement individuel, couverte ou non.

Dans le cadre d'habitat collectif ou division d'une construction en plusieurs logements, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

- Sous-destination Hébergement

Dans le cadre des hébergements, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

2- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

3- Les constructions à sous destination Hébergement hôtelier autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.

4- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

5- Les constructions à destination Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50m^2 de surface de plancher.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension créant de la nouvelle surface de bureau et générant des besoins en stationnement nécessite 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m^2 de bureau

6- Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Pour les **Habitations** collectives d'au moins 3 logements, il est exigé un espace minimal en tant qu'emplacement pour vélo de 0.75m^2 par logement. Il sera de préférence réalisé en rez-de-chaussée.

Pour les **Commerces et activités de services** et **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** autorisés, il est exigé 1 emplacement à vélo pour 10 employés.

7- Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UB7 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB7.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

Les accès sens unique pour poids lords auront une largeur minimale de 3m50.

La pente d'accès du terrain à la voirie devra respecter un pourcentage de 3% sur 3m minimum, par rapport au niveau de la chaussée, afin d'empêcher tout écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

UB7.2 – Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article UB8 – Desserte par les réseaux

UB8.1 – Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

UB8.2 – Assainissement

Eaux pluviales
Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sur le terrain objet de la construction sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel, en technique dérogatoire en cas d'indisponibilité d'infiltration sur la parcelle uniquement en débit de fuite validé par le service compétent
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Eaux usées
Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, …) ou les réseaux pluviaux est interdite. Une dérogation peut toutefois être accordée par la police de l'assainissement et le gestionnaire du réseau.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées, s'il existe, est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

UB8.3 – Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.
Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

L'identité de la zone et sa vocation
La zone UC est une zone urbaine de moyenne à forte densité à destination principale d'habitat, individuel ou collectif. Elle correspond aux opérations groupées et lotissements qui se sont réalisés en ensembles. Les zones UC sont présentes sur le pôle centre des 3F et sur les 3 pôles relais. Elle se caractérise par un ensemble bâti cohérent. La destination est quasi exclusivement l'habitation, on peut y retrouver des activités de bureau ou libérale. Le tissu urbain de cette zone permet d'admettre immédiatement des constructions.

Les enjeux en zone UC
L'intérêt est de conserver des secteurs à destination principale d'habitation, en y admettant des activités de bureau et libérale, toutefois rattachées à une construction principale d'habitation. Les constructions nouvelles devront respecter l'harmonie du cadre préexistant en termes de matériaux, couleurs, volumes, gabarits.

Risques concernant la zone UC

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité les sols et des constructions projetées.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le plan de zonage affiche dans cette zone des axes préférentiels de ruissellement, potentiellement inondables. Cette donnée constitue une information. Le pétitionnaire devra prendre en compte ces axes préférentiels de ruissellement.
Le Maire peut faire usage de ses pouvoirs de police (R111-2 du code de l'urbanisme) quant à toute demande d'autorisation d'urbanisme en refusant le projet ou en y opposant des prescriptions spéciales afin de garantir la salubrité et la sécurité publique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UC1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Exploitations agricoles et forestières**

- **Commerce et activités de services**

Exception : seules sont admises parmi les Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les activités suivantes :

- les professions libérales (architecte, avocat, infirmier, psychologue, kinésithérapeute, …)
- les activités commerciales et artisanales de prestation de services à des particuliers, uniquement pour l'entretien et les soins personnels (coiffeur, manucure, massage, …).

Les Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle autorisées ne doivent pas avoir pour effet de remettre en cause la destination principale **Habitation** de la construction concernée.

Ces activités autorisées sont admises à condition qu'elles constituent une partie accessoire intégrée à la construction principale, dans la limite de 30% maximum de la surface totale de la construction principale d'habitation.
Devra être mise en œuvre toute disposition utile pour rendre compatibles l'activité avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels, si nécessaire.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacle

- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**

En secteur concerné par un axe préférentiel de ruissellement : les remblais sont interdits.

Article UC2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication…

Article UC3 - Volumétrie et implantation des constructions

UC3.1 : Emprise au sol et hauteur

Le gabarit des constructions autorisées devra être cohérent avec le bâti environnant, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

1- Emprise au sol

Non règlementé

2- Hauteur des constructions

A- Pour les **Habitations, Commerces et activités de services**

Principe :
Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale, toutefois :

- Dans les **séquences urbaines homogènes**, la construction nouvelle devra respecter une hauteur similaire aux constructions voisines.
  Les travaux de surélévation ou amélioration portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction, afin de conserver la continuité de la séquence urbaine.
  Par exception, une hauteur supérieure par rapport au bâti avoisinant immédiat est admise pour les travaux d'isolation thermique portant sur les constructions existantes principales.

- Dans **les séquences urbaines mixtes**, la hauteur maximale de la construction nouvelle devra se situer entre les hauteurs minimales et maximales des constructions avoisinantes.
  Les travaux de surélévation ou d'amélioration portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire par rapport à l'un des bâtis voisins immédiat, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale existante observée dans la séquence urbaine.

A l'exception, la hauteur des constructions à destination de Logement collectif est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée (R+2).

B- Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Non règlementé.

UC3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions autorisées tiendra compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il sera recherché une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des constructions, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.
Pour les terrains enclavés ou situés au-delà du 1er front bâti (dans le cadre de projet de densification de fonds de parcelle), il n'est pas fixé de règle.

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

A- Pour toutes les constructions autorisées, sauf **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Le principe est que toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimal de 5m par rapport aux voies. Toutefois :

- Dans **les séquences urbaines homogènes,** la construction nouvelle, ou les travaux d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, devra être réalisée dans le prolongement des constructions voisines existantes.

- Dans **les séquences urbaines mixtes**, la construction nouvelle, ou les travaux d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, devra s'implanter avec un retrait situé entre le minimal et le maximal de ceux des constructions voisines immédiates.

Par exception, sont autorisés les travaux visant une isolation thermique en saillie sur le domaine public dans la limite de 20cm d'épaisseur et sans gêne pour la circulation.

B- Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés

Non règlementé.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

- Toute construction nouvelle doit s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives en respectant une marge d'isolement minimale de 3m.
  Par exception, une réduction de la marge d'isolement en deçà de 3m est admise pour les travaux d'isolation thermique portant sur les constructions existantes.

- Pour les constructions annexes d'une hauteur supérieure ou égale à 3m au faîtage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 3m minimum, si l'implantation n'est pas réalisée sur limite séparative.
  Cette marge d'isolement est abaissée à 1m minimum pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3m au faîtage

- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

- Pour les constructions à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisées, il n'est pas fixé de règle.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toute construction autorisée, entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être de 4m minimum.

Article UC4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général :
« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux

ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

Volumes et terrassements :
Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur tertre sont interdites. Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée fini sera implanté tout au plus à 60cm au-dessus du niveau de l'axe de la voie de desserte.

-des lors que le terrain naturel de la parcelle est inférieur à l'axe de la voirie de desserte, la partie avant du terrain (entre le voie et l'habitation) pourra être remblayée (exceptée la partie des rampes d'accès aux garages).

-des lors que le terrain naturel de la parcelle est supérieur à l'axe de la voirie de desserte, la construction sera implantée au niveau du terrain naturel avant travaux.

Pignons :

Les pignons des constructions individuelles ou accolées situées en entrée de ville seront traités :

-soit en briques ou recouverts d'un enduit de teinte sombre, en rapport avec les teintes autorisées (voir annexe)

-soit pour la partie triangulaire, correspondant aux combles, de couleur soutenue : enduit foncé avec mise en place éventuelle d'un rang de briquettes entre couleurs différents, planches de bois posées à clin.

Article UC4.1 : Pour les constructions à usage Habitation

1- Les façades

A- L'aspect

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.
Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine, sauf en cas de projet d'isolation par l'extérieur.

Sont interdits :
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses…)
- les couleurs vives

B- La composition

Non réglementée.

C- La composition des façades commerciales

Les couleurs employées devront s'inspirer des teintes naturelles présentes dans l'environnement.
L'enseigne sera placée sans dépassement en hauteur du volume architectural.

D- Les volets roulants

Les volets roulants doivent être :
-soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
-soit intégrés dans l'encadrement de la fenêtre sans débord.

2- Les toitures

A- La pente

La pente de toiture devra respecter la typologie des toitures voisines.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'angle de toiture doit être compris entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses sont admises à la condition :

- Soit de s'inscrire dans le cadre d'une démarche architecturale d'expression contemporaine assurant une bonne intégration dans l'environnement bâti ;
- Soit de répondre à des critères énergétiques ou écologiques.

B- La couverture

Les teintes des matériaux de couverture seront soit grise-noire s'apparentant à l'ardoise, soit rouge orangé s'apparentant aux tuiles traditionnelles ; les matériaux de type zinc, cuivre sont autorisés.

Il est toutefois possible de rénover la construction ou de réaliser une extension dans les mêmes matériaux que la construction principale d'origine.

Sont interdits pour les constructions principales :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.
- l'emploi de matériaux de type chaume.
- l'emploi de matériaux de type tôles, bac acier nervuré visibles depuis le domaine public.

3- Les annexes et extensions

Les projets d'extension et d'annexe devront utiliser l'une des deux approches suivantes :
-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).
-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).

Dans le cas de réalisation de vérandas, verrières, ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas, de carport et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé.

Sont interdits pour les annexes :

- l'emploi de matériau d'aspect vernissé
- l'emploi de matériaux de type chaume

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions, excepté le petit éolien.

Article UC4.2 : Pour les autres constructions autorisées

1- Les façades

Les bâtiments présenteront une qualité architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité.
En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée. La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.

2- Les toitures

A- La pente

Non réglementée.

B- La couverture

Sont interdits :
- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

Article UC5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Principe :
Dans le cas de plantations, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement). Les plantations d'espèces exotiques envahissantes (EEE), avérées et potentielles, sont interdites.

1- Traitement paysager des limites de zone

En limite avec les zones A et N, les clôtures sur cour et jardins seront composées à minimum d'une haie composée de plusieurs strates.

2- Traitement paysager des parkings

Non règlementé

3- Coefficient de biotope

Un coefficient minimum de terrain traité en espace naturel est imposé :
- Soit au moins 20% de l'unité foncière en espace vert de pleine terre

4- Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement.

A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires. Celles-ci seront constituées :
- Soit par un mur bahut en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie, coté domaine privé.
- Soit d'un dispositif de type grilles ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie, coté domaine privé.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80m dont 0,80m maximum pour la partie pleine.
Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%, ils devront s'intégrer à la clôture.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m ou 1,80m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :
-les clôtures de type claustras en bois, canisses, bâches, tôle acier, fils barbelés
-les clôtures en plaque béton ou ciment sauf les murs bahut et à condition d'être enduits ou peints
-les haies monospécifiques de résineux (exemple : thuyas)

Sur cour et jardin

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.
Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

Des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées. Ces clôtures pleines sont admises sous réserve qu'elles soient réalisées soit en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale (par exemple en maçonnerie de briques, de pierres, enduit...) soit en bois.

Il est préconisé que les clôtures soient suffisamment perméables afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Sont interdits :
-les clôtures de type bâches, tôle acier, fils barbelés

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

5 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être aménagée, engazonnée, plantée ou traitée en espaces verts.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres, mares) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère (linéaire, surface et essences équivalents). Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Des cheminements ont été repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme comme étant à préserver ou à créer. Les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas compromettre leur conservation, leur création, ou remettre en cause leur continuité.

Des boisements ont été repérés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme comme espaces boisés classés. Ils sont soumis au régime des articles L.113-1, R.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article UC6 - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dispositions particulières

1- Les constructions à destination Habitation autorisées

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement individuel, couvertes ou non sur la parcelle.

2- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour permettre le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs, en dehors des voies publiques.

3- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

Non réglementé

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UC7 – Desserte par les voies publiques ou privées

UC7.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

Les accès sens unique pour poids lords auront une largeur minimale de 3m50.

La pente d'accès du terrain à la voirie devra respecter un pourcentage de 3% sur 3m minimum, par rapport au niveau de la chaussée, afin d'empêcher tout écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

UC7.2 – Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article UC8 – Desserte par les réseaux

UC8.1 – Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

UC8.2 – Assainissement

Eaux pluviales
Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sur le terrain objet de la construction sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel, en technique dérogatoire en cas d'indisponibilité d'infiltration sur la parcelle uniquement en débit de fuite validé par le service compétent
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Eaux usées
Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, …) ou les réseaux pluviaux est interdite. Une dérogation peut toutefois être accordée par la police de l'assainissement et le gestionnaire du réseau.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées, s'il existe, est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

UC8.3 – Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.
Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

L'identité de la zone et sa vocation
La zone UD correspond à une zone urbaine mixte présente sur l'ensemble des communes du territoire, elle reprend notamment les parties urbanisées des communes rurales (centres villages, hameaux) et aussi les secteurs d'urbanisation mixte hors des centres bourgs des 3F et des pôles relais. La zone UD se caractérise par un bâti mixte en termes d'implantation, de morphologie, d'aspect, de date de construction. Les constructions existantes sont principalement à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services. Le tissu urbain de cette zone permet d'admettre immédiatement des constructions.

Les enjeux en zone UD
L'intérêt est de préserver l'identité des secteurs ruraux et du bâti en extension sur les 3F et les pôles relais, qui présentent une certaine hétérogénéité. Les constructions nouvelles devront respecter l'harmonie du cadre préexistant en termes de matériaux, couleurs, volumes, gabarits.
La volonté est aussi de préserver une mixité fonctionnelle libre dans ce secteur.

Trame « site pollué » : des secteurs sont concernés par la problématique de pollution des sols

Sous-secteur UDr reprend les secteurs faisant l'objet d'une opération de renouvellement urbain. La délimitation reprend les secteurs suspectés d'être pollués ou pollués de manière avérée.
Ce sous-secteur permet la réutilisation de sites « bloqués » à cause des problématiques de pollution des sols, l'enjeu est d'identifier les sites en question dans un objectif de veille foncière. Il est recherché la dépollution des sites pour permettre leur réutilisation à plus long termes.

Risques concernant la zone UD

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité les sols et des constructions projetées.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le plan de zonage affiche dans cette zone des axes préférentiels de ruissellement, potentiellement inondables. Cette donnée constitue une information. Le pétitionnaire devra prendre en compte ces axes préférentiels de ruissellement.
Le Maire peut faire usage de ses pouvoirs de police (R111-2 du code de l'urbanisme) quant à toute demande d'autorisation d'urbanisme en refusant le projet ou en y opposant des prescriptions spéciales afin de garantir la salubrité et la sécurité publique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UD1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières :
- Exploitations forestières

- **Commerce et activités de services :**
- Commerce de gros
- Hébergement hôtelier et touristique suivants : les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, … - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.
- Cinéma

- Equipement d'intérêt collectif et services publics :
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale suivants : établissements hospitaliers
- Salle d'art et de spectacle

- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** sauf dans le cadre d'une opération de reconversion de friche, et après dépollution du site si nécessaire.

Par exception sont autorisés :
- La création, l'extension, la rénovation et la transformation des bâtiments à sous destination Exploitations agricoles existants dans la zone dans la mesure où ils satisfont à la règlementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- La création, l'extension, la transformation et le changement des procédés de fabrication, d'établissements classés ou non, à destination **Commerces et activités de service** (hors commerce de gros et hébergements touristiques précités) dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur et aux prescriptions techniques qui leurs sont imposées. Ceux-ci doivent être compatibles avec le caractère principal d'habitat et de services de la zone en termes de tranquillité, sécurité, salubrité (il ne doit pas résulter une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage). Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En secteur concerné par la trame « site pollué » : il doit être procédé à des études permettant de déterminer l'état de pollution du site, ou une opération de dépollution lorsque la pollution est avérée, afin de sécuriser et viabiliser le site pour toute occupation et usage des sols autorisés aux dispositions au présent article.

En sous-secteur UDr

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- **Commerces et activités de services** :
  - Commerce de gros
  - Hébergement touristique et hôtelier suivants : les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
  - Industrie

En secteur concerné par un axe préférentiel de ruissellement : les remblais sont interdits.

Article UD2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication…

Article UD3 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. La construction nouvelle devra s'insérer de manière cohérente et respecter l'harmonie du cadre bâti existant dans lequel elle s'intègre.

UD3.1 : Emprise au sol et hauteur

Le gabarit des constructions autorisées devra être cohérent avec le bâti environnant, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

1- Emprise au sol

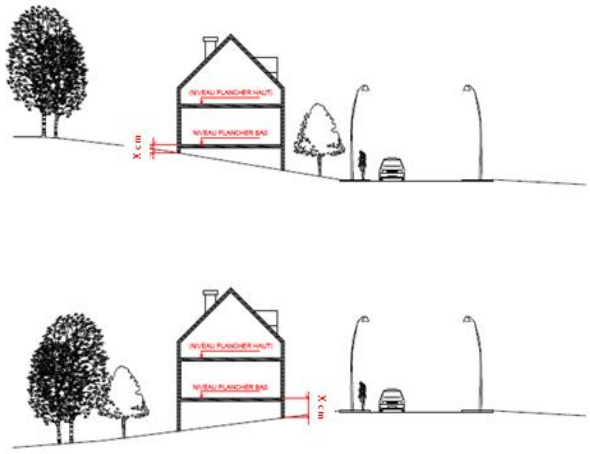
Non réglementé

2- Hauteur des constructions

A- Pour les **Habitations, Commerces et activités de services** autorisées

Principe :

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale, toutefois :



• Les constructions nouvelles devront être intégrées au Terrain Naturel.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera le point le plus haut du TERRAIN NATUREL sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée devra être supérieur d'au moins 0,3m par rapport au niveau de la voie, sans excéder 0,5m.

- Dans les **séquences urbaines homogènes**, la construction nouvelle devra respecter une hauteur similaire aux constructions voisines.
  Les travaux de surélévation ou amélioration portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction, afin de conserver la continuité de la séquence urbaine.
  Par exception, une hauteur supérieure par rapport au bâti avoisinant immédiat est admise pour les travaux d'isolation thermique portant sur les constructions existantes principales.

- Dans **les séquences urbaines mixtes**, la hauteur maximale de la construction nouvelle devra se situer dans la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
  Les travaux de surélévation ou d'amélioration portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire par rapport à l'un des bâtis voisins immédiat.

Par exception, la hauteur des constructions à sous-destination de Logement collectif est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée (R+2).

B- Pour les **Exploitations agricoles et forestières** autorisées

La hauteur maximale est fixée à 10m.

Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction.

C- Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés

Non règlementé

UD3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions autorisées tiendra compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il sera recherché une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des constructions, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.
Pour les terrains enclavés ou situés au-delà du 1er front bâti (exemple : en 2e rideau, division parcellaire d'un fond de parcelle), il n'est pas fixé de règle.

Aucune construction, ainsi que des clôtures fixes, ne peuvent être édifiées :

- A moins de 5m des berges des cours d'eau identifiés non navigables ni flottantes, limité à 4m pour les clôtures, plantations et fossés ayant une fonction hydraulique avérée. Les services municipaux seront consultés.
- A moins de 10m de la limite du domaine public SNCF.

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Précisions :
- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

A- Pour toutes les constructions autorisées, sauf **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Le principe est que toute construction nouvelle est librement implantée. Toutefois :

- Dans **les séquences urbaines homogènes,** la construction nouvelle, ou les travaux d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, devra être réalisée dans le prolongement des constructions voisines existantes.
  La continuité de la séquence urbaine doit ainsi être obtenue par l'implantation à l'alignement d'une construction, qu'elle soit à usage d'habitation ou qu'il s'agisse d'une annexe.

- Dans **les séquences urbaines mixtes**, la construction nouvelle, ou les travaux d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, devra s'implanter avec un retrait situé entre le minimal et le maximal de ceux des constructions voisines immédiates.

Par exception, sont autorisés les travaux visant une isolation thermique en saillie sur le domaine public dans la limite de 20cm d'épaisseur et sans gêne pour la circulation.

B- Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés

Non règlementé.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées peuvent s'implanter librement en limite séparative ou respecter une marge d'isolement.

- Lorsque la construction nouvelle autorisée ne s'implante pas en limite séparative, elle doit respecter une marge d'isolement minimale de 3m sur toute la longueur de ces limites séparatives.
  Par exception, une réduction de la marge d'isolement en deçà de 3m est admise pour les travaux d'isolation thermique portant sur les constructions existantes.

- Pour les constructions annexes d'une hauteur supérieure ou égale à 3m au faîtage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 3m minimum, si l'implantation n'est pas réalisée sur limite séparative.
  Cette marge d'isolement est abaissée à 1m minimum pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3m au faîtage.

- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

- Pour les constructions à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisées, il n'est pas fixé de règle.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toute construction autorisée, entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être de 4m minimum.

Article UD4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général :
« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

Volumes et terrassements :
Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur tertre sont interdites. Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée fini sera implanté tout au plus à 60cm au-dessus du niveau de l'axe de la voie de desserte.

-des lors que le terrain naturel de la parcelle est inférieur à l'axe de la voirie de desserte, la partie avant du terrain (entre le voie et l'habitation) pourra être remblayée (exceptée la partie des rampes d'accès aux garages).

-des lors que le terrain naturel de la parcelle est supérieur à l'axe de la voirie de desserte, la construction sera implantée au niveau du terrain naturel avant travaux.

Pignons :
Les pignons des constructions individuelles ou accolées situées en entrée de ville seront traités :

-soit en briques ou recouverts d'un enduit de teinte sombre, en rapport avec les teintes autorisées (voir annexe)

-soit pour la partie triangulaire, correspondant aux combles, de couleur soutenue : enduit foncé avec mise en place éventuelle d'un rang de briquettes entre couleurs différents, planches de bois posées à clin.

Article UD4.1 : Constructions repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions repérés, doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments). La modification des ouvertures ne sera autorisée qu'en cas de changement de destination de la construction.
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, il est notamment déconseillé de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis concernés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Article UD4.2 : Pour les constructions à usage Habitation

1- Les façades

A- L'aspect

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.
Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine, sauf en cas de projet d'isolation par l'extérieur.

Sont interdits :
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses…)
- les couleurs vives

B- La composition

Non réglementée.

C- La composition des façades commerciales

Les couleurs employées devront s'inspirer des teintes naturelles présentes dans l'environnement.
L'enseigne sera placée sans dépassement en hauteur du volume architectural.

D- Les volets roulants

Les volets roulants doivent être :
-soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
-soit intégrés dans l'encadrement de la fenêtre sans débord.

2- Les toitures

A- La pente

Pour les constructions à usage d'habitation, l'angle de toiture doit être compris entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses sont admises à la condition :
- Soit de s'inscrire dans le cadre d'une démarche architecturale d'expression contemporaine assurant une bonne intégration dans l'environnement bâti ;
- Soit de répondre à des critères énergétiques ou écologiques.

B- La couverture

Les teintes des matériaux de couverture seront soit grise-noire s'apparentant à l'ardoise, soit rouge orangé s'apparentant aux tuiles traditionnelles ; les matériaux de type zinc, cuivre sont autorisés.

Il est toutefois possible de rénover la construction ou de réaliser une extension dans les mêmes matériaux que la construction principale d'origine.

Sont interdits pour les constructions principales :
- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.
- l'emploi de matériaux de type chaume.
- l'emploi de matériaux de type tôles, bac acier nervuré visibles depuis le domaine public.

3- Les annexes et extensions

Les projets d'extension et d'annexe devront utiliser l'une des deux approches suivantes :
-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).
-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).

Dans le cas de réalisation de vérandas, verrières, ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas, de carport et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé.

Sont interdits pour les annexes :
- l'emploi de matériau d'aspect vernissé
- l'emploi de matériaux de type chaume

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions, excepté le petit éolien.

Article UD4.3 : Pour les constructions à usage Commerce et activités de service et Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

1- Les façades

Les bâtiments présenteront une qualité architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité.
En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée. La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.

2- Les toitures

A- La pente

Non réglementée.

B- La couverture

Sont interdits :
- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

Article UD5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Principe :
Dans le cas de plantations, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement). Les plantations d'espèces exotiques envahissantes (EEE), avérées et potentielles, sont interdites.

Les murs existants en pierre blanche ou silex seront de préférence conservés. En cas de travaux d'extension ou de réfection, il devra être utilisé les mêmes matériaux ou des matériaux similaires. Dans le cas d'une démolition-reconstruction, il devra être utilisé les mêmes matériaux ou des matériaux similaires (couleur, aspect).

Pour les éléments bâtis repérés, au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, il devra être utilisé les mêmes matériaux en cas de démolition, extension ou réfection.

1- Traitement paysager des limites de zone

En limite avec les zones A et N, les clôtures sur cour et jardins seront composées à minimum d'une haie composée de plusieurs strates.

2- Traitement paysager des parkings

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, à partir de 5 places de stationnement, ces dernières devront être réalisées en matériaux perméables.

3- Coefficient de biotope

Pour les **Habitations** :

Un coefficient minimum de terrain traité en espace naturel est imposé :

- au moins 30% de l'unité foncière en espace vert de pleine terre

4- Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement.

A- Pour les **Habitations**

A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires. Celles-ci seront constituées :
- Soit par un mur bahut en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie, coté domaine privé.
- Soit d'un dispositif de type grilles ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie, coté domaine privé.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80m dont 0,80m maximum pour la partie pleine.
Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%, ils devront s'intégrer à la clôture.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m ou 1,80m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :
-les clôtures de type claustras en bois, canisses, bâches, tôle acier, fils barbelés
-les clôtures en plaque béton ou ciment sauf les murs bahut et à condition d'être enduits ou peints
-les haies monospécifiques de résineux (exemple : thuyas)

Sur cour et jardin

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.
Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

Des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées. Ces clôtures pleines sont admises sous réserve qu'elles soient réalisées soit en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale (par exemple en maçonnerie de briques, de pierres, enduit...) soit en bois.

Il est préconisé que les clôtures soient suffisamment perméables afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Sont interdits :
-les clôtures de type bâches, tôle acier, fils barbelés

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

B- Pour les autres destinations autorisées

Il est possible d'implanter des clôtures, elles peuvent être pleines ou à dispositif à claire-voie. La hauteur maximale est fixée à 2m.

Une dérogation à la règle est admise dans le cadre de mesures de sécurité (ex : mur coupe-feu).

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

5 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être aménagée, engazonnée, plantée ou traitée en espaces verts.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres, mares) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère (linéaire, surface et essences équivalents). Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Des cheminements ont été repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme comme étant à préserver ou à créer. Les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas compromettre leur conservation, leur création, ou remettre en cause leur continuité.

Des boisements ont été repérés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme comme espaces boisés classés. Ils sont soumis au régime des articles L.113-1, R.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article UD6 - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser lesdites places de stationnement, les besoins requis en termes de stationnement doivent être obligatoirement remplis, soit directement par l'aménagement sur le terrain d'assiette de la construction de places de stationnement répondant aux besoins de l'activité en place, soit par la présence de places de stationnement libres, non privées, payantes ou non.

Pour les constructions existantes, aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou dans le cas où les travaux d'extension ne prévoient pas la création de nouveaux besoins.

Dispositions particulières

1- Les constructions à destination Habitation

- Sous-destination Logement

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement individuel, couvertes ou non.

Dans le cadre d'habitat collectif ou division d'une construction en plusieurs logements, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

- Sous-destination Hébergement

Dans le cadre des hébergements il est exigé 1 place de stationnement par logement.

2- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50m^2 de surface au sol, en dehors des voies publiques.

3- Les constructions à sous destination Hébergement hôtelier autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.

4- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

5- Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Pour les **Habitations** collectives d'au moins 3 logements, il est exigé un espace minimal en tant qu'emplacement pour vélo de 0.75m^2 par logement. Il sera de préférence réalisé en rez-de-chaussée.

Pour les **Commerces et activités de services** autorisés, il est exigé 1 emplacement à vélo pour 10 employés.

6- Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UD7 – Desserte par les voies publiques ou privées

UD7.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

Les accès sens unique pour poids lords auront une largeur minimale de 3m50.

La pente d'accès du terrain à la voirie devra respecter un pourcentage de 3% sur 3m minimum, par rapport au niveau de la chaussée, afin d'empêcher tout écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

UD7.2 – Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article UD8 – Desserte par les réseaux

UD8.1 – Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

UD8.2 – Assainissement

Eaux pluviales
Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sur le terrain objet de la construction sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel, en technique dérogatoire en cas d'indisponibilité d'infiltration sur la parcelle uniquement en débit de fuite validé par le service compétent
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Eaux usées
Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, …) ou les réseaux pluviaux est interdite. Une dérogation peut toutefois être accordée par la police de l'assainissement et le gestionnaire du réseau.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées, s'il existe, est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

UD8.3 – Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.
Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

L'identité de la zone et sa vocation
La zone UE correspond aux zones urbaines monofonctionnelles à vocation économique. Elle reprend les activités économiques commerciales importantes ne générant pas de nuisance.

Les enjeux en zone UE
La zone UE permet le développement économique et de l'emploi. L'intérêt est de permettre le développement des activités déjà en place, et également de les compléter par l'accueil de nouvelles.

Risques concernant la zone UE

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité les sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le plan de zonage affiche dans cette zone des axes préférentiels de ruissellement, potentiellement inondables. Cette donnée constitue une information. Le pétitionnaire devra prendre en compte ces axes préférentiels de ruissellement.
Le Maire peut faire usage de ses pouvoirs de police (R111-2 du code de l'urbanisme) quant à toute demande d'autorisation d'urbanisme en refusant le projet ou en y opposant des prescriptions spéciales afin de garantir la salubrité et la sécurité publique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UE1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis ci-dessous sont interdits.

Sont seules autorisées les constructions à destination ou sous destination suivantes :

- **Commerces et activités de services** suivantes, sous réserve que ces activités ne soient pas classées et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique, à l'exception des terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** suivantes, sous réserve que ces activités ne soient pas classées et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.:

- Industrie
- Entrepôt
- Bureaux

- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités autorisées (ex : maison de gardien)

- Les aires de stationnements nécessaires correspondant aux besoins des activités (personnel, visiteurs, …)

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En secteur concerné par un axe préférentiel de ruissellement : les remblais sont interdits.

Article UE2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication…

Article UE3 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

UE3.1 : Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

- Pour les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**, la hauteur maximale est de 12m au faitage hors silos.

- Pour les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics**, la hauteur n'est pas règlementée.

- Pour les constructions autorisées nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités, la hauteur maximale est fixée à rez-de-chaussée sans étage supérieur ni comble aménageable (R+0).

UE3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Précisions :
- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent réduire les retraits imposés.
  Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec un retrait inférieur à celui qui leur est imposé, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage ce retrait. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

- Les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent s'implanter librement.

- Les constructions nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités autorisées peuvent s'implanter librement.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1- Implantation par rapport aux limites séparatives de propriétés

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** doivent soit être implantées sur limite séparative, soit respecter une distance « L> ou = à H/2 » (distance L par rapport à la limite séparative supérieure ou égale à la hauteur H de la construction divisée par 2), sans pouvoir être inférieur à 3m.

- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent réduire les retraits imposés, sauf à s'implanter sur limite séparative.
  Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à celle qui est imposée, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

- Les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent s'implanter librement

- Les constructions autorisées nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit respecter une marge d'isolement minimale de 3m.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives de zone

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** doivent respecter une marge d'isolement minimale par rapport aux zones urbaines UA, UB, UC, UD. La distance à respecter est « L> ou = à H/2 » (distance L par rapport à la limite séparative supérieure ou égale à la hauteur H de la construction divisée par 2), sans pouvoir être inférieur à 5m.

- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent réduire les marges d'isolement précitées.
  Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à celle qui leur est imposée, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toute construction autorisée, entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être de 4m minimum.

Article UE4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du R111-27 du Code de l'Urbanisme :
Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

1- Enveloppe bâtie

Les bâtiments présenteront une qualité architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité.
Le développement horizontal des bâtiments devra être privilégié.

Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.

2- Traitement des façades

A- Aspect

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée. La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Sont interdits :

Tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.

L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite, de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.

Les couleurs claires utilisées sur l'entièreté du bâtiment, sauf parti architectural de qualité, les couleurs sombres et mates restent à privilégier.

B- Composition

Les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique. Les bâtiments devront intégrés un effort de différenciation architecturale en fonction de leurs usages internes (entrée du bâtiment, partie administrative, de production, de vente…) tant au niveau des matériaux, de la polychromie…
Les façades orientées sur les voiries devront présenter un caractère qualitatif.

3- Traitement des toitures

Pour l'ensemble des constructions autorisées, les toitures des bâtiments devront obligatoirement être couvertes avec une toiture terrasse ou à deux pans (dans ce cas la pente sera de 20° minimum).
Elles seront dissimulées par des acrotères sur toutes les façades du bâtiment. Elles seront non réfléchissantes (sauf pour les parties dédiées à l'éclairage).

Sont interdit : L'utilisation en toiture de tuiles béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment, l'emploi de matériaux d'aspect vernissés.

4- Enseignes et pré enseignes

Non réglementées

5- Annexes

Les extensions et les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les dépôts de matériaux, quais de déchargement, devront être peu visibles depuis les espaces publics, notamment par une localisation sur le côté ou à l'arrière des bâtiments d'activité principale, une intégration paysagère par des trames végétales.

6- Energie renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

Article UE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

1- Traitement paysager des limites

Un traitement paysager de qualité devra être recherché pour les abords et espaces non bâtis, notamment via l'aménagement :

- d'espaces verts de pleine terre plantés d'arbres ou arbustes
- d'espaces minéralisés filtrants ou surfaces semi ouvertes
- des clôtures végétalisées, constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement)

En limite avec les zones voisines urbaine d'habitat mixte, l'ensemble des constructions autorisées, leurs infrastructures et aménagements (ex : quai de déchargement) devront faire l'objet d'un traitement paysager.

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront composées à minimum d'une haie composée de plusieurs strates.

Les marges de recul imposées devront être engazonnées ou plantées d'arbres ou arbustes répartis de manière homogène. Les clôtures seront végétalisées, constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement).

Les plantations d'espèces exotiques envahissantes (EEE), avérées et potentielles, sont interdites.

2- Traitement paysager des parkings

Les rangées de stationnement seront séparées en largeur et à leurs extrémités par des massifs de végétaux et plantés d'arbres ou arbustes, afin de réduire leur impact visuel.

3- Clôtures

Les clôtures devront être traitées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences locales. La hauteur maximale est fixée à 2m.

Les clôtures pleines sont admises lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'activité.

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

4 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non règlementé.

Article UE 6 - Stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

UE6.1 : Stationnement poids lourds

Le stationnement des poids lourds est interdit sur les espaces publics.

UE6.2 : Stationnement véhicules légers

Pour les surfaces de bureaux et de commerces, il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour 30 m^2 de surface de plancher.

Pour les surfaces d'entrepôt, locaux industriels, au minimum 1 place de stationnement pour 200 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette doit être aménagée.

Il est recommandé de prévoir des bornes de rechargement rapide pour les véhicules électriques dans les zones de stationnement.

UE6.3 : Stationnement vélos

Il devra être aménagé sur l'unité foncière, un emplacement couvert pour le stationnement deux roues.

UE6.4 : Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UE7 – Desserte par les voies publiques ou privées

UE7.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

Les accès sens unique pour poids lords auront une largeur minimale de 3m50.

La pente d'accès du terrain à la voirie devra respecter un pourcentage de 3% sur 3m minimum, par rapport au niveau de la chaussée, afin d'empêcher tout écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

UE7.2 – Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article UE8 – Desserte par les réseaux

UE8.1 – Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

UE8.2 – Assainissement

Eaux pluviales
Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sur le terrain objet de la construction sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel, en technique dérogatoire en cas d'indisponibilité d'infiltration sur la parcelle uniquement en débit de fuite validé par le service compétent
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Eaux usées
Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, …) ou les réseaux pluviaux est interdite. Une dérogation peut toutefois être accordée par la police de l'assainissement et le gestionnaire du réseau.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées, s'il existe, est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux

prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

UE8.3 – Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.
Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH

L'identité de la zone et sa vocation
La zone UH identifie les zones accueillant des équipements publics d'importance : enseignement, culturel, santé, sport. Elle reprend les équipements en place sur les communes de Friville-Escarbotin, Feuquières-en-Vimeu, Fressenneville, Chépy, Woincourt, Aigneville, Bourseville, Méneslies, Nibas, Yzengremer.

Les enjeux en zone UH
Les zones UH permettent le développement des équipements existants et la création de nouveaux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des zones UH sont localisées le long de la RD925 et RD29, classées à grande circulation. Sauf réalisation d'un dossier loi Barnier, les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui imposent une distance minimale d'éloignement.

Risques concernant la zone UH

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité les sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le plan de zonage affiche dans cette zone des axes préférentiels de ruissellement, potentiellement inondables. Cette donnée constitue une information. Le pétitionnaire devra prendre en compte ces axes préférentiels de ruissellement.
Le Maire peut faire usage de ses pouvoirs de police (R111-2 du code de l'urbanisme) quant à toute demande d'autorisation d'urbanisme en refusant le projet ou en y opposant des prescriptions spéciales afin de garantir la salubrité et la sécurité publique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UH1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis ci-dessous sont interdits.

Sont seules autorisées les constructions à destination ou sous destination suivantes :

- **Habitation :**
  - Hébergement

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités autorisées (ex : maison de gardien)

- Les aires de stationnements nécessaires correspondant aux besoins des activités (personnel, visiteurs, …)

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En secteur concerné par un axe préférentiel de ruissellement : les remblais sont interdits.

Article UH2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication…

Article UH3 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

UH3.1 : Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

- Pour les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics**, la hauteur n'est pas règlementée.

- Pour les constructions autorisées à destination **Habitation**, la hauteur maximale est fixée à 3 étages sur rez-de-chaussée (R+3).

- Pour les constructions autorisées nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités, la hauteur maximale est fixée à rez-de-chaussée sans étage supérieur ni comble aménageable (R+0).

UH3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Sauf réalisation d'un dossier loi Barnier, l'ensemble des constructions autorisées se verront imposer une distance d'éloignement minimale de 75m par rapport à l'axe de la RD925 et de la RD29, classées à grande circulation.

Précisions :
- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- Les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** et **Habitation** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

- Les constructions nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités autorisées peuvent s'implanter librement.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** et **Habitation** doivent soit être implantées sur limite séparative, soit respecter une distance « L> ou = à H/2 » (distance L par rapport à la limite séparative supérieure ou égale à la hauteur H de la construction divisée par 2), sans pouvoir être inférieur à 3m

- Les constructions autorisées nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit respecter une marge d'isolement minimale de 3m.

- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent réduire les marges d'isolement précitées.
  Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à celle qui leur est imposée, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toute construction autorisée, entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être de 4m minimum.

Article UH4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du R111-27 du CODE DE L'URBANISME :

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

1- Enveloppe bâtie

Les bâtiments présenteront une qualité architecturale s'appuyant la diversité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité.

Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.

2- Traitement des façades

A- Aspect

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée. La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Sont interdits :

Tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.

L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite, de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.

Les couleurs claires utilisées sur l'entièreté du bâtiment, sauf parti architectural de qualité les couleurs sombres et mates restent à privilégier.

B- Composition

Les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique. Les bâtiments devront intégrés un effort de différenciation architecturale en fonction de leurs usages internes (entrée du bâtiment, partie administrative, accueil du public…) tant au niveau des matériaux, de la polychromie…
Les façades orientées sur les voiries devront présenter un caractère qualitatif.

3- Traitement des toitures

Non règlementé.

Sont interdit : L'utilisation en toiture de tôles ondulées ou fibrociment, l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

4- Annexes

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les locaux techniques doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment ou des clôtures.

5- Energie renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

Article UH 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

1- Traitement paysager

Un traitement paysager de qualité devra être recherché pour les abords et espaces non bâtis, notamment via l'aménagement :

- d'espaces verts de pleine terre plantés d'arbres ou arbustes
- d'espaces minéralisés filtrants ou surfaces semi ouvertes
- des clôtures végétalisées, constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement)

Les plantations d'espèces exotiques envahissantes (EEE), avérées et potentielles, sont interdites.

2- Traitement paysager des parkings

Les rangées de stationnement seront séparées en largeur et à leurs extrémités par des massifs de végétaux et plantés d'arbres ou arbustes, afin de réduire leur impact visuel.

3- Clôtures

Les clôtures devront être traitées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences locales. La hauteur maximale est fixée à 2m.

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

4 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres, mares) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère (linéaire, surface et essences équivalents). Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Des cheminements ont été repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme comme étant à préserver ou à créer. Les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas compromettre leur conservation, leur création, ou remettre en cause leur continuité.

Des boisements ont été repérés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme comme espaces boisés classés. Ils sont soumis au régime des articles L.113-1, R.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article UH 6 - Stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

UH6.1 : Stationnement véhicules légers

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement, elle sera réalisée en dehors des voies publiques.

UH6.2 : Stationnement vélos

Il devra être aménagé sur l'unité foncière, un emplacement couvert pour le stationnement deux roues.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UH7 – Desserte par les voies publiques ou privées

UH7.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

Les accès sens unique pour poids lords auront une largeur minimale de 3m50.

La pente d'accès du terrain à la voirie devra respecter un pourcentage de 3% sur 3m minimum, par rapport au niveau de la chaussée, afin d'empêcher tout écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

UH7.2 – Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article UH8 – Desserte par les réseaux

UH8.1 – Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

UH8.2 – Assainissement

Eaux pluviales
Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sur le terrain objet de la construction sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel, en technique dérogatoire en cas d'indisponibilité d'infiltration sur la parcelle uniquement en débit de fuite validé par le service compétent
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Eaux usées
Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, …) ou les réseaux pluviaux est interdite. Une dérogation peut toutefois être accordée par la police de l'assainissement et le gestionnaire du réseau.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées, s'il existe, est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

UH8.3 – Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.
Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UF

L'identité de la zone et sa vocation
La zone UF correspond aux zones urbaines à vocation d'activités industrielles et artisanales pouvant générer des nuisances. Elle reprend l'ensemble des activités présentes à Friville-Escarbotin, Feuquières-en-Vimeu, Fressenneville, Béthencourt-sur-Mer, Chépy, Woincourt, Aigneville, Bourseville, Nibas, Ochancourt, Valines.

Les enjeux en zone UF
La zone UF permet le développement de l'activité industrielle et des emplois induits. L'activité industrielle est très présente sur l'ensemble du territoire, l'objectif est de permettre son développement et son renforcement.

Des zones UF sont localisées le long de la RD925 et RD29, classées à grande circulation. Sauf réalisation d'un dossier loi Barnier, les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui imposent une distance minimale d'éloignement.

Un sous-secteur UFz reprend le périmètre de la ZAVI.

Un sous-secteur UFcs reprend le périmètre du site du projet de la centrale solaire de la Briqueterie

Trame « site pollué » : des secteurs sont concernés par la problématique de pollution des sols

Risques concernant la zone UF

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité les sols et des constructions projetées.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le plan de zonage affiche dans cette zone des axes préférentiels de ruissellement, potentiellement inondables. Cette donnée constitue une information. Le pétitionnaire devra prendre en compte ces axes préférentiels de ruissellement.
Le Maire peut faire usage de ses pouvoirs de police (R111-2 du code de l'urbanisme) quant à toute demande d'autorisation d'urbanisme en refusant le projet ou en y opposant des prescriptions spéciales afin de garantir la salubrité et la sécurité publique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UF1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis ci-dessous sont interdits.

Sont seules autorisées les constructions à destination ou sous destination suivantes :

- **Commerces et activités de services :**
  - Commerce de gros
  - Artisanat et commerce de détail

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :**
  - Industrie
  - Entrepôt
  - Bureau
  - Les constructions propres aux Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole, non directement nécessaires à l'activité de production conçus pour les besoins de collecte, transformation, de stockage, des produits issus d'une exploitation tels que les silos collectifs, hangars de stockage.

- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités autorisées (ex : maison de gardien)

- Les aires de stationnements nécessaires correspondant aux besoins des activités (personnel, visiteurs, …)

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En sous-secteur UFz :

Sont autorisées en plus les constructions à sous-destination suivante :

- Hébergement touristique et hôtelier, sauf les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir

En sous-secteur UFcs :

Sont uniquement autorisées les constructions et installations de production et de transformation d'énergies renouvelables, solaire ou photovoltaïque.

En secteur concerné par la trame « site pollué » : il doit être procédé à des études permettant de déterminer l'état de pollution du site, ou une opération de dépollution lorsque la pollution est avérée, afin de sécuriser et viabiliser le site pour toute occupation et usage des sols autorisés, autres que Industrie, Entrepôt, Commerce de gros générant des pollutions et nuisances.

En secteur concerné par un axe préférentiel de ruissellement : les remblais sont interdits.

Article UF2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication…

Article UF3 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

UF3.1 : Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

- Pour les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**, la hauteur maximale est fixée à :
  - 12m au faitage, hors silos, pour les sous-destinations Commerce de gros, Bureau et Industrie
  - 15m au faîtage pour la sous-destination Entrepôt

- Pour les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics**, la hauteur n'est pas règlementée.

- Pour les constructions autorisées nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités, la hauteur maximale est fixée à rez-de-chaussée sans étage supérieur ni comble aménageable (R+0).

En sous-secteur UFz :

La hauteur des constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** n'est pas règlementée.

UF3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Sauf réalisation d'un dossier loi Barnier, l'ensemble des constructions autorisées se verront imposer une distance d'éloignement minimale de 75m par rapport à l'axe de la RD925 et de la RD29, classées à grande circulation.

Précisions :
- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent réduire les retraits imposés.
  Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec un retrait inférieur à celui qui leur est imposé, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage ce retrait.

- Les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent s'implanter librement.

- Les constructions nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités autorisées peuvent s'implanter librement.

En sous-secteur UFz :

Les constructions autorisées seront implantées à 25m des bords de l'emprise de la RD29

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1- Implantation par rapport aux limites séparatives de propriétés

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** doivent soit être implantées sur limite séparative, soit respecter une distance « L> ou = à H/2 » (distance L par rapport à la limite séparative supérieure ou égale à la hauteur H de la construction divisée par 2), sans pouvoir être inférieur à 3m.

- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent réduire les retraits imposés, sauf à s'implanter sur limite séparative.
  Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à celle qui est imposée, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

- Les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent s'implanter librement

- Les constructions autorisées nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit respecter une marge d'isolement minimale de 3m.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives de zone

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** doivent respecter une marge d'isolement minimale par rapport

aux zones urbaines UA, UB, UC, UD. La distance à respecter est « L> ou = à H/2 » (distance L par rapport à la limite séparative supérieure ou égale à la hauteur H de la construction divisée par 2), sans pouvoir être inférieur à 5m.

- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent réduire les marges d'isolement précitées.
  Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à celle qui leur est imposée, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toute construction autorisée, entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être de 4m minimum.

Article UF4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du R111-27 du CODE DE L'URBANISME :
Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1- Enveloppe bâtie

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une bonne intégration dans le paysage.

Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.

2- Traitement des façades

A- Aspect

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée.
Les couleurs de bâtiments devront être sombres et mates.

Sont interdits : L'utilisation de matériaux réfléchissants les teintes vives et claires sont interdites, de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.

B- Composition

Les pignons devront être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les coloris des menuiseries établiront soit un camaïeu harmonieux avec les coloris des façades et pignons, soit un contraste tranché. Le blanc pur y est proscrit de même que les teintes claires réfléchissantes ; sauf en cas d'extension identique à l'existant.

3- Traitement des toitures

Elles seront non réfléchissantes (sauf pour les parties dédiées à l'éclairage).
Est interdit : L'utilisation en toiture de tôles ondulées ou fibrociment est interdite.

4- Enseignes et pré enseignes

Non réglementées

5- Annexes

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale et devront être reliés à ce dernier par un élément architectural ou paysager.

Les locaux techniques doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment ou des clôtures.

Les dépôts de matériaux, quais de déchargement, devront être intégrés par des trames végétales.

6- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

7- Constructions à usage Habitation autorisées

En cas de construction à usage **Habitation**, celle-ci doit être intégrée dans l'environnement. Elle devra respecter les règles relatives aux constructions à usage **Habitation** prévues à la zone UD.

Article UF5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

1- Traitement paysager des limites

Un traitement paysager de qualité devra être recherché pour les abords et espaces non bâtis, notamment via l'aménagement :

- d'espaces verts de pleine terre plantés d'arbres ou arbustes
- d'espaces minéralisés filtrants ou surfaces semi ouvertes
- des clôtures végétalisées, constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement)

En limite avec les zones voisines urbaines d'habitat mixte, l'ensemble des constructions autorisées, leurs infrastructures et aménagements (ex : quai de déchargement) devront faire l'objet d'un traitement paysager.

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront composées à minimum d'une haie composée de plusieurs

strates : arbres de haut jet accompagnés en interstice d'arbustes repartis de façon homogène sur la longueur de la haie.

Les marges de recul imposées devront être engazonnées ou plantées d'arbres ou arbustes répartis de manière homogène. Les clôtures seront végétalisées, constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement).

Les plantations d'espèces exotiques envahissantes (EEE), avérées et potentielles, sont interdites.

2- Traitement paysager des parkings

Les rangées de stationnement seront séparées en largeur et à leurs extrémités par des massifs de végétaux et plantés d'arbres ou arbustes, afin de réduire leur impact visuel.

3- Coefficient de biotope

En sous-secteur UFcs :

Un coefficient minimum de terrain traité en espace naturel est imposé :

- au moins 40% de l'unité foncière en espace vert de pleine terre

4- Clôtures

Les clôtures devront être traitées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences locales. La hauteur maximale est fixée à 2m.

Les clôtures pleines sont admises lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'activité.

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

5- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Des cheminements ont été repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme comme étant à préserver ou à créer. Les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas compromettre leur conservation, leur création, ou remettre en cause leur continuité.

Des boisements ont été repérés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme comme espaces boisés classés. Ils sont soumis au régime des articles L.113-1, R.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article UF 6 - Stationnement

Pour l'ensemble des constructions autorisées, la surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.
Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

UF6.1 : Stationnement véhicules légers

Pour les surfaces de bureaux et de commerces, il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour 30 m^2 de surface de plancher.

Pour les surfaces d'entrepôt, locaux industriels, au minimum 1 place de stationnement pour 200 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette doit être aménagée.

Il est recommandé de prévoir des bornes de rechargement rapide pour les véhicules électriques dans les zones de stationnement.

UF6.2 : Stationnement vélos

Il devra être aménagé sur l'unité foncière, un emplacement couvert pour le stationnement deux roues.

UF6.3 : Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UF7 – Desserte par les voies publiques ou privées

UF7.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

Les accès sens unique pour poids lords auront une largeur minimale de 3m50.

La pente d'accès du terrain à la voirie devra respecter un pourcentage de 3% sur 3m minimum, par rapport au niveau de la chaussée, afin d'empêcher tout écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

UF7.2 – Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article UF8 – Desserte par les réseaux

UF8.1 – Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

UF8.2 – Assainissement

Eaux pluviales
Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sur le terrain objet de la construction sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel, en technique dérogatoire en cas d'indisponibilité d'infiltration sur la parcelle uniquement en débit de fuite validé par le service compétent
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Eaux usées
Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, …) ou les réseaux pluviaux est interdite. Une dérogation peut toutefois être accordée par la police de l'assainissement et le gestionnaire du réseau.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées, s'il existe, est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

UF8.3 – Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.
Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

L'identité de la zone et sa vocation
Les zones 1AU correspondent à des zones d'urbanisation future mixte à vocation principale d'habitat.
Elles se situent en complément des tissus urbains des communes avec sur leurs pourtours, une desserte en réseaux suffisante permettant d'admettre des constructions.

Les enjeux en zone 1AU
Les zones 1AU sont les secteurs de développement des communes. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les secteurs font l'objet d'orientations particulières d'aménagement opposables. La pièce du PLU dénommée Orientations d'Aménagement et de Programmation fixe par secteur les principes d'urbanisation. Un règlement pourra se superposer aux présentes dispositions pour les secteurs faisant l'objet d'une opération d'ensemble.

Risques concernant la zone 1AU

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité les sols et des constructions projetées.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le plan de zonage affiche dans cette zone des axes préférentiels de ruissellement, potentiellement inondables. Cette donnée constitue une information. Le pétitionnaire devra prendre en compte ces axes préférentiels de ruissellement.
Le Maire peut faire usage de ses pouvoirs de police (R111-2 du code de l'urbanisme) quant à toute demande d'autorisation d'urbanisme en refusant le projet ou en y opposant des prescriptions spéciales afin de garantir la salubrité et la sécurité publique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AU1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Exploitations agricoles et forestières**

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

- **Commerce et activité de services :**
  - Commerce de gros
  - Hébergement hôtelier et touristique suivants : les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, … - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
  - Cinéma
  - Artisanat et commerce de détail dans la mesure où il en résulte pour le voisinage des dangers et nuisances, ou une aggravation de ceux-ci. De plus sont aussi interdits ces constructions si les volumes et aspects extérieurs sont incompatibles avec les milieux environnants.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** :
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacle
  - Autres équipements recevant du public

Sont admis sous condition :
Parmi les **commerces et activités de services** sont admis :
  - Artisanat et commerce de détail sous condition de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
  - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition qu'elle constitue une partie accessoire intégrée à la construction principale, dans la limite de 30% maximum de la surface totale de la construction principale d'habitation.

En secteur concerné par un axe préférentiel de ruissellement : les remblais sont interdits.

Article 1AU2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication…

Article 1AU3 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. La construction nouvelle devra s'insérer de manière cohérente et respecter l'harmonie du cadre bâti existant dans lequel elle s'intègre.

1AU3.1 : Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

Non règlementé

2- Hauteur des constructions

A- Pour les **Habitations, Commerces et activités de services**

Principe :
Les constructions nouvelles devront être intégrées au Terrain Naturel.

- Pour les constructions à destination **Habitation**, la hauteur maximale est fixée à 2 étages sur rez-de-chaussée (R+2).

- Pour les constructions autorisées à sous-destination Artisanat et commerce de détail, la hauteur maximale est fixée à 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1).

B- Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Non règlementé.

1AU3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

A- Pour toutes les constructions autorisées, sauf **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Le principe est que toute construction devra s'implanter en retrait par rapport aux voies.

B- Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés

Non règlementé.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

A- Pour toutes les constructions autorisées, sauf **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Le principe est que toute construction devra s'implanter en retrait des limites séparatives.

B- Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés

Non règlementé.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toute construction autorisée, entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 1AU4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général :
« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

1- Les façades

A- L'aspect

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Sont interdits :
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses…)
- les couleurs vives

B- La composition

Non réglementée.

C- Les volets roulants

Les volets roulants doivent être :
-soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
-soit dissimulés à l'extérieur derrière un bandeau ou lambrequin, intégré dans la composition de la menuiserie.

2- Les toitures

A- La pente

Pour les constructions à usage d'habitation, l'angle de toiture doit être compris entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses sont admises à la condition :
- Soit de s'inscrire dans le cadre d'une démarche architecturale d'expression contemporaine assurant une bonne intégration dans l'environnement bâti ;
- Soit de répondre à des critères énergétiques ou écologiques.

B- La couverture

Les teintes des matériaux de couverture seront soit grise s'apparentant à l'ardoise, soit rouge orangé s'apparentant aux tuiles traditionnelles.

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.
- l'emploi de matériaux de type chaume.

3- Les annexes

Les annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :
-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).
-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).

Dans le cas de réalisation de vérandas, verrières, ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas, de carport et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé.

Sont interdits pour les annexes :

- l'emploi de matériau d'aspect vernissé
- l'emploi de matériaux de type chaume

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions, excepter le petit éolien.

Article 1AU5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Principe :
Dans le cas de plantations, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement). Les plantations d'espèces exotiques envahissantes (EEE), avérées et potentielles, sont interdites.

1- Traitement paysager des limites de zone

En limite avec les zones A et N, les clôtures sur cour et jardins seront composées à minimum d'une haie composée de plusieurs strates.

2- Traitement paysager des parkings

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, à partir de 5 places de stationnement, ces dernières devront être réalisées en matériaux perméables.

3- Coefficient de biotope

Pour les **Habitations** :
Un coefficient minimum de terrain traité en espace naturel est imposé :

- au moins 30% de l'unité foncière en espace vert de pleine terre

4- Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement.

A- Pour les **Habitations**

A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires. Celles-ci seront constituées :
- Soit par un mur bahut en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie, coté domaine privé.
- Soit d'un dispositif de type grilles ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie, coté domaine privé.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80m dont 0,80m maximum pour la partie pleine.
Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%, ils devront s'intégrer à la clôture.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m ou 1,80m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :
-les clôtures de type claustras en bois, canisses, bâches, tôle acier, fils barbelés
-les clôtures en plaque béton ou ciment sauf les murs bahut et à condition d'être enduits ou peints
-les haies monospécifiques de résineux (exemple : thuyas)

Sur cour et jardin

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.
Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

Des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées. Ces clôtures pleines sont admises sous réserve qu'elles soient réalisées soit en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale par exemple en maçonnerie de briques, de pierres, enduit...soit en bois.

Il est préconisé que les clôtures soient suffisamment perméables afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :
-les clôtures de type bâches, tôle acier, fils barbelés

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

B- Pour les autres destinations autorisées

Il est possible d'implanter des clôtures, elles peuvent être pleines ou à dispositif à claire-voie. La hauteur maximale est fixée à 2m.

Une dérogation à la règle est admise dans le cadre de mesures de sécurité (ex : mur coupe-feu).

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

5 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être aménagée, engazonnée, plantée ou traitée en espaces verts.

Des cheminements ont été repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme comme étant à préserver ou à créer. Les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas compromettre leur conservation, leur création, ou remettre en cause leur continuité.

Article 1AU6 - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dispositions particulières

1- Les constructions à destination Habitation

- Sous-destination Logement

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement individuel, couvertes ou non.

Dans le cadre d'habitat collectif ou division d'une construction en plusieurs logements, il est exigé 1,5 place de stationnement par logement.

- Sous-destination Hébergement

Dans le cadre des hébergements, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 logements.

2- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50m^2 de surface au sol, en dehors des voies publiques.

3- Les constructions à sous destination Hébergement hôtelier autorisées

Il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel.

4- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

5- Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Pour les **Habitations** collectives d'au moins 3 logements, il est exigé un espace minimal en tant qu'emplacement pour vélo de 0.75m^2 par logement. Il sera de préférence réalisé en rez-de-chaussée.

6- Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AU7 – Desserte par les voies publiques ou privées

1AU7.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

Les accès sens unique pour poids lords auront une largeur minimale de 3m50.

La pente d'accès du terrain à la voirie devra respecter un pourcentage de 3% sur 3m minimum, par rapport au niveau de la chaussée, afin d'empêcher tout écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

1AU7.2 – Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article 1AU8 – Desserte par les réseaux

1AU8.1 – Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

1AU8.2 – Assainissement

Eaux pluviales
Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sur le terrain objet de la construction sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel, en technique dérogatoire en cas d'indisponibilité d'infiltration sur la parcelle uniquement en débit de fuite validé par le service compétent
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Eaux usées
Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, …) ou les réseaux pluviaux est interdite. Une dérogation peut toutefois être accordée par la police de l'assainissement et le gestionnaire du réseau.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées, s'il existe, est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

1AU8.3 – Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE

L'identité de la zone et sa vocation
Les zones 1AUE correspondent à des zones à urbaniser à vocation économique.

Les enjeux en zone 1AUE
La zone 1AUE permet de concrétiser une véritable entrée commerciale sur le territoire, face à la zone du Parc à Friville-Escarbotin, puis permettre le développement des activités économiques à Fressenneville.

La zone 1AUE est localisée le long de la RD925, classée à grande circulation. Dans l'attente de la réalisation d'un dossier loi Barnier, les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui imposent une distance d'éloignement minimale.

Risques concernant la zone 1AUE

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité les sols et des constructions projetées.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le plan de zonage affiche dans cette zone des axes préférentiels de ruissellement, potentiellement inondables. Cette donnée constitue une information. Le pétitionnaire devra prendre en compte ces axes préférentiels de ruissellement.
Le Maire peut faire usage de ses pouvoirs de police (R111-2 du code de l'urbanisme) quant à toute demande d'autorisation d'urbanisme en refusant le projet ou en y opposant des prescriptions spéciales afin de garantir la salubrité et la sécurité publique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUE1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis ci-dessous sont interdits.

Sont seules autorisées les constructions à destination ou sous destination suivantes :

- **Commerces et activités de services** suivantes, sous réserve que ces activités ne soient pas classées et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances :
  - Artisanat et commerce de détail
  - Restauration
  - Commerce de gros
  - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Hébergement hôtelier et touristique, à l'exception des terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** suivantes, sous réserve que ces activités ne soient pas classées et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances :
  - Industrie
  - Entrepôt
  - Bureaux

- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités autorisées (ex : maison de gardien)

- Les aires de stationnements nécessaires correspondant aux besoins des activités (personnel, visiteurs, …)

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En secteur concerné par un axe préférentiel de ruissellement : les remblais sont interdits.

Article 1AUE2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication…

Article 1AUE3 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

1AUE3.1 : Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

- Pour les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**, la hauteur maximale est de 12m au faitage hors silos.

- Pour les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics**, la hauteur n'est pas règlementée.

- Pour les constructions autorisées nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités, la hauteur maximale est fixée à rez-de-chaussée sans étage supérieur ni comble aménageable (R+0).

1AUE3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Dans l'attente de la réalisation d'un dossier loi Barnier, l'ensemble des constructions autorisées se verront imposer une distance d'éloignement minimale de 75m par rapport à l'axe de la RD925, classé à grande circulation.

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

- Les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent s'implanter librement.

- Les constructions nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités autorisées peuvent s'implanter librement.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1- Implantation par rapport aux limites séparatives de propriétés

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** doivent soit être implantées sur limite séparative, soit respecter une distance « L> ou = à H/2 » (distance L par rapport à la limite séparative supérieure ou égale à la hauteur H de la construction divisée par 2), sans pouvoir être inférieur à 3m.

- Les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent s'implanter librement

- Les constructions autorisées nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit respecter une marge d'isolement minimale de 3m.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives de zone

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** doivent respecter une marge d'isolement minimale par rapport aux zones urbaines UC et UD. La distance à respecter est « L> ou = à H/2 » (distance L par rapport à la limite séparative supérieure ou égale à la hauteur H de la construction divisée par 2), sans pouvoir être inférieur à 5m.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Pour toute construction autorisée, entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 1AUE4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du R111-27 du Code de l'Urbanisme :
Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

1- Enveloppe bâtie

Les bâtiments présenteront une qualité architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité.
Le développement horizontal des bâtiments devra être privilégié.

Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.

2- Traitement des façades

A- Aspect

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée. La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Sont interdits :
Tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.
L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite, de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.
Les couleurs claires utilisées sur l'entièreté du bâtiment, sauf parti architectural de qualité, les couleurs sombres et mates restent à privilégier.

B- Composition

Les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique. Les bâtiments devront intégrés un effort de différenciation architecturale en fonction de leurs usages internes (entrée du bâtiment, partie administrative, de production, de vente…) tant au niveau des matériaux, de la polychromie…
Les façades orientées sur les voiries devront présenter un caractère qualitatif.

3- Traitement des toitures

Pour l'ensemble des constructions autorisées, les toitures des bâtiments devront obligatoirement être couvertes avec une toiture terrasse ou à deux pans (dans ce cas la pente sera de 20° minimum).
Elles seront dissimulées par des acrotères sur toutes les façades du bâtiment. Elles seront non réfléchissantes (sauf pour les parties dédiées à l'éclairage).

Sont interdit : L'utilisation en toiture de tuiles béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment, l'emploi de matériaux d'aspect vernissés.

4- Enseignes et pré enseignes

Non réglementées

5- Annexes

Les extensions et les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les dépôts de matériaux, quais de déchargement, devront être peu visibles depuis les espaces publics, notamment par une localisation sur le côté ou à l'arrière des bâtiments d'activité principale, une intégration paysagère par des trames végétales.

6- Energie renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

Article 1AUE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

1- Traitement paysager des limites

Un traitement paysager de qualité devra être recherché pour les abords et espaces non bâtis, notamment via l'aménagement :

- d'espaces verts de pleine terre plantés d'arbres ou arbustes
- d'espaces minéralisés filtrants ou surfaces semi ouvertes
- des clôtures végétalisées, constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement)

En limite avec les zones voisines urbaines d'habitat mixte, l'ensemble des constructions autorisées, leurs infrastructures et aménagements (ex : quai de déchargement) devront faire l'objet d'un traitement paysager.

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront composées à minimum d'une haie composée de plusieurs strates : arbres de haut jet accompagnés en interstice d'arbustes repartis de façon homogène sur la longueur de la haie.

Les marges de recul imposées devront être engazonnées ou plantées d'arbres ou arbustes répartis de manière homogène. Les clôtures seront végétalisées, constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement).
Les plantations d'espèces exotiques envahissantes (EEE), avérées et potentielles, sont interdites.

2- Traitement paysager des parkings

Les aires de stationnement doivent être composées de matériaux filtrants.
Les rangées de stationnement seront séparées en largeur et à leurs extrémités par des massifs de végétaux et plantés d'arbres ou arbustes, afin de réduire leur impact visuel.

3- Clôtures

Les clôtures devront être traitées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences locales. La hauteur maximale est fixée à 2m.

Les clôtures pleines sont admises lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'activité.

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

4 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non règlementé.

Article 1AUE 6 - Stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

1AUE6.1 : Stationnement poids lourds

Le stationnement des poids lourds est interdit sur les espaces publics.

1AUE6.2 : Stationnement véhicules légers

Pour les surfaces de bureaux et de commerces, il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour 30 m^2 de surface de plancher.

Pour les surfaces d'entrepôt, locaux industriels, au minimum 1 place de stationnement pour 200 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette doit être aménagée.

Il est recommandé de prévoir des bornes de rechargement rapide pour les véhicules électriques dans les zones de stationnement.

1AUE6.3 : Stationnement vélos

Il devra être aménagé sur l'unité foncière, un emplacement couvert pour le stationnement deux roues.

1AUE6.4 : Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUE7 – Desserte par les voies publiques ou privées

1AUE7.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

Les accès sens unique pour poids lords auront une largeur minimale de 3m50.

La pente d'accès du terrain à la voirie devra respecter un pourcentage de 3% sur 3m minimum, par rapport au niveau de la chaussée, afin d'empêcher tout écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

1AUE7.2 – Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article 1AUE8 – Desserte par les réseaux

1AUE8.1 – Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

1AUE8.2 – Assainissement

Eaux pluviales
Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sur le terrain objet de la construction sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel, en technique dérogatoire en cas d'indisponibilité d'infiltration sur la parcelle uniquement en débit de fuite validé par le service compétent
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Eaux usées
Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, …) ou les réseaux pluviaux est interdite. Une dérogation peut toutefois être accordée par la police de l'assainissement et le gestionnaire du réseau.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées, s'il existe, est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

1AUE8.3 – Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.
Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUF

L'identité de la zone et sa vocation
Les zones 1AUF correspondent aux zones d'urbanisation future à vocation d'activités industrielles. Ces zones sont la projection d'un développement à venir des activités en place. Les zones 1AUF se situent sur les communes de Fressenneville, Béthencourt-sur-Mer et Nibas.

Les enjeux en zone 1AUF
La zone 1AUF permet le développement économique et de l'emploi sur le territoire, l'intérêt étant de conforter et d'agrandir par l'accueil de nouvelles activités la zone existante.

Des zones 1AUF et 1AUFz sont localisées le long de la RD925 et RD29, classées à grande circulation. Dans l'attente de la réalisation d'un dossier loi Barnier, les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui imposent une distance minimale d'éloignement.

Un sous-secteur 1AUFz reprend le périmètre de la future ZAVI 2

Risques concernant la zone 1AUF

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité les sols et des constructions projetées.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le plan de zonage affiche dans cette zone des axes préférentiels de ruissellement, potentiellement inondables. Cette donnée constitue une information. Le pétitionnaire devra prendre en compte ces axes préférentiels de ruissellement.
Le Maire peut faire usage de ses pouvoirs de police (R111-2 du code de l'urbanisme) quant à toute demande d'autorisation d'urbanisme en refusant le projet ou en y opposant des prescriptions spéciales afin de garantir la salubrité et la sécurité publique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUF1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis ci-dessous sont interdits.

Sont seules autorisées les constructions à destination ou sous destination suivantes :

- **Commerces et activités de services :**
  - Commerce de gros
  - Artisanat et commerce de détail

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :**
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :**
  - Industrie
  - Entrepôt
  - Bureau
  - Les constructions propres aux Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole, non directement nécessaires à l'activité de production conçus pour les besoins de collecte, transformation, de stockage, des produits issus d'une exploitation tels que les silos collectifs, hangars de stockage.

- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités autorisées (ex : maison de gardien)

- Les aires de stationnements nécessaires correspondant aux besoins des activités (personnel, visiteurs, …)

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En sous-secteur 1AUFz :

Sont autorisées en plus les constructions à sous-destination suivante :

- Hébergement touristique et hôtelier, sauf les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- Les travaux d'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, à destination **Habitation**, dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaires.
- La construction d'une annexe aux constructions à destination **Habitation** existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30m² d'emprise au sol et 3m au faîtage, dans un rayon de 25m par rapport à la construction principale. Une seule annexe est admise par construction principale.

En secteur concerné par un axe préférentiel de ruissellement : les remblais sont interdits.

Article 1AUF2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication…

Article 1AUF3 - Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

1AUF3.1 : Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

Non réglementé

2- Hauteur des constructions

- Pour les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**, la hauteur maximale est fixée à :
  - 12m au faitage, hors silos, pour les sous-destinations Commerce de gros, Bureau et Industrie
  - 15m au faîtage pour la sous-destination Entrepôt

- Pour les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics**, la hauteur n'est pas règlementée.

- Pour les constructions autorisées nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités, la hauteur maximale est fixée à rez-de-chaussée sans étage supérieur ni comble aménageable (R+0).

En sous-secteur 1AUFz

La hauteur des constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** n'est pas règlementée.

Pour les **Habitations** existantes à la date d'approbation du PLUi :
- L'extension est limitée à 50m² d'emprise au sol et la hauteur ne pourra excéder le gabarit de l'existant
- La surface des annexes est limitée à 30m² et la hauteur est fixée à 3m au faîtage.

1AUF3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

Dans l'attente de la réalisation d'un dossier loi Barnier, l'ensemble des constructions autorisées se verront imposer une distance d'éloignement minimale de 75m par rapport à l'axe de la RD925 et RD29, classées à grande circulation.

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

- Les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent s'implanter librement.

- Les constructions nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités autorisées peuvent s'implanter librement.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1- Implantation par rapport aux limites séparatives de propriétés

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** doivent soit être implantées sur limite séparative, soit respecter une distance « L> ou = à H/2 » (distance L par rapport à la limite séparative supérieure ou égale à la hauteur H de la construction divisée par 2), sans pouvoir être inférieur à 3m.

- Les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent s'implanter librement

- Les constructions autorisées nécessaires à la sécurité et la surveillance des activités doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit respecter une marge d'isolement minimale de 3m.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives de zone

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services** et **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** devront respecter une marge d'isolement minimale par rapport aux zones urbaines UB, UD. La distance à respecter est « L> ou = à H/2 » (distance L par rapport à la limite séparative supérieure ou égale à la hauteur H de la construction divisée par 2), sans pouvoir être inférieur à 5m.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour toute construction autorisée, entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

En sous-secteur 1AUFz

Les annexes aux constructions **Habitation** devront s'implanter dans un rayon de 25m maximum par rapport à la construction principale.

Article 1AUF4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du R111-27 du CODE DE L'URBANISME :
Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1- Enveloppe bâtie

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une bonne intégration dans le paysage.

Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.

2- Traitement des façades

A- Aspect

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée.
Les couleurs de bâtiments devront être sombres et mates.

Sont interdits : L'utilisation de matériaux réfléchissants les teintes vives et claires sont interdites, de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.

B- Composition

Les pignons devront être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
Les coloris des menuiseries établiront soit un camaïeu harmonieux avec les coloris des façades et pignons, soit un contraste tranché. Le blanc pur y est proscrit de même que les teintes claires réfléchissantes ; sauf en cas d'extension identique à l'existant.

3- Traitement des toitures

Elles seront non réfléchissantes (sauf pour les parties dédiées à l'éclairage).

Est interdit : L'utilisation en toiture de tôles ondulées ou fibrociment est interdite.

4- Enseignes et pré enseignes

Non réglementées

5- Annexes

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale et devront être reliés à ce dernier par un élément architectural ou paysager.

Les locaux techniques doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment ou des clôtures.

Les dépôts de matériaux, quais de déchargement, devront être intégrés par des trames végétales.

6- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

7- Constructions à usage Habitation autorisées

En cas de construction et extension à usage **Habitation**, celle-ci doit être intégrée dans l'environnement. Elle devra respecter les règles relatives aux constructions à usage **Habitation** prévues à la zone UD. Les dispositions de la zone UD s'appliqueront aussi pour les annexes.

En sous-secteur 1AUFz

Pour les **Habitations** existantes, les projets d'extension et d'annexe devront utiliser l'une des deux approches suivantes :
-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).
-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).

Dans le cas de réalisation de vérandas, verrières, ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas, de carport et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé.

Sont interdits pour les annexes :
- *L'emploi de matériau d'aspect vernissé*
- *L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses…)*
- *Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune*
- *Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois…*
- *L'emploi de matériaux de type chaume*

Article 1AUF 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

1- Traitement paysager des limites

Un traitement paysager de qualité devra être recherché pour les abords et espaces non bâtis, notamment via l'aménagement :
- d'espaces verts de pleine terre plantés d'arbres ou arbustes
- d'espaces minéralisés filtrants ou surfaces semi ouvertes
- des clôtures végétalisées, constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement)

En limite avec les zones voisines urbaines d'habitat mixte, l'ensemble des constructions autorisées, leurs infrastructures et aménagements (ex : quai de déchargement) devront faire l'objet d'un traitement paysager.

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront composées à minimum d'une haie composée de plusieurs strates : arbres de haut jet accompagnés en interstice d'arbustes repartis de façon homogène sur la longueur de la haie.

Les marges de recul imposées devront être engazonnées ou plantées d'arbres ou arbustes répartis de manière homogène. Les clôtures seront végétalisées, constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement).

Les plantations d'espèces exotiques envahissantes (EEE), avérées et potentielles, sont interdites.

2- Traitement paysager des parkings

Les aires de stationnement doivent être composées de matériaux filtrants.
Les rangées de stationnement seront séparées en largeur et à leurs extrémités par des massifs de végétaux et plantés d'arbres ou arbustes, afin de réduire leur impact visuel.

3- Clôtures

Les clôtures devront être traitées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences locales. La hauteur maximale est fixée à 2m.

Les clôtures pleines sont admises lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'activité.

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

4 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non règlementé.

Article 1AUF 6 - Stationnement

Pour l'ensemble des constructions autorisées, la surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.
Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

1AUF6.1 : Stationnement véhicules légers

Pour les surfaces de bureaux et de commerces, il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour 30 m^2 de surface de plancher.

Pour les surfaces d'entrepôt, locaux industriels, au minimum 1 place de stationnement pour 200 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette doit être aménagée.

Il est recommandé de prévoir des bornes de rechargement rapide pour les véhicules électriques dans les zones de stationnement.

1AUF6.2 : Stationnement vélos

Il devra être aménagé sur l'unité foncière, un emplacement couvert pour le stationnement deux roues.

1AUF6.3 : Disposition Personnes à Mobilité Réduite

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUF7 – Desserte par les voies publiques ou privées

1AUF7.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

Les accès sens unique pour poids lords auront une largeur minimale de 3m50.

La pente d'accès du terrain à la voirie devra respecter un pourcentage de 3% sur 3m minimum, par rapport au niveau de la chaussée, afin d'empêcher tout écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

1AUF7.2 – Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article 1AUF8 – Desserte par les réseaux

1AUF8.1 – Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

1AUF8.2 – Assainissement

Eaux pluviales
Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sur le terrain objet de la construction sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel, en technique dérogatoire en cas d'indisponibilité d'infiltration sur la parcelle uniquement en débit de fuite validé par le service compétent
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, …) ou les réseaux pluviaux est interdite. Une dérogation peut toutefois être accordée par la police de l'assainissement et le gestionnaire du réseau.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées, s'il existe, est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

1AUF8.3 – Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.
Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

L'identité de la zone et sa vocation
Les zones 2AU correspondent à des zones d'urbanisation future, à long termes, mixtes à vocation principale d'habitat. Elles se situent en complément des tissus urbains des communes mais ne disposent pas de desserte en réseau suffisante pour admettre leur urbanisation immédiate.

Les enjeux en zone 1AU
Les zones 2AU constituent des secteurs de développement des communes à long termes, il s'agit d'identifier des zones préférentielles de développement urbain à l'avenir en assurant une veille foncière. Elles seront ouvertes à l'urbanisation, par le biais d'une procédure de modification avant un délai de 9ans, lorsque l'ensemble des zones 1AU seront réalisées.

Des zones 2AUFz sont localisées le long de la RD925 et RD29, classée à grande circulation. Dans l'attente de la réalisation d'un dossier loi Barnier, les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui imposent une distance minimale d'éloignement.

Un sous-secteur 2AUFz reprend le périmètre de la future ZAVI 2

Risques concernant la zone 2AU

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité les sols et des constructions projetées.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le plan de zonage affiche dans cette zone des axes préférentiels de ruissellement, potentiellement inondables. Cette donnée constitue une information. Le pétitionnaire devra prendre en compte ces axes préférentiels de ruissellement.
Le Maire peut faire usage de ses pouvoirs de police (R111-2 du code de l'urbanisme) quant à toute demande d'autorisation d'urbanisme en refusant le projet ou en y opposant des prescriptions spéciales afin de garantir la salubrité et la sécurité publique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2AU1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Exploitations agricoles et forestières**

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

- **Commerce et activité de services :**
  - Commerce de gros
  - Hébergement hôtelier et touristique suivants : les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, … - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
  - Cinéma
  - Artisanat et commerce de détail dans la mesure où il en résulte pour le voisinage des dangers et nuisances, ou une aggravation de ceux-ci. De plus sont aussi interdits ces constructions si les volumes et aspects extérieurs sont incompatibles avec les milieux environnants.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** :
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacle
  - Autres équipements recevant du public

Sont admis sous condition :
Parmi les **commerces et activités de services** sont admis :
  - Artisanat et commerce de détail sous condition de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
  - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition qu'elle constitue une partie accessoire intégrée à la construction principale, dans la limite de 30% maximum de la surface totale de la construction principale d'habitation.

En secteur concerné par un axe préférentiel de ruissellement : les remblais sont interdits.

Article 2AU2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le règlement sera applicable si la zone 2AU est ouverte sous un délai de 9 ans au maximum, sous réserve d'une procédure de modification du document d'urbanisme.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Le règlement sera applicable si la zone 2AU est ouverte sous un délai de 9 ans au maximum, sous réserve d'une procédure de modification du document d'urbanisme.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

L'identité de la zone et sa vocation
La zone agricole marque les ensembles cultivés ou dédiés à l'élevage, présentant un intérêt pour l'activité agricole, une qualité agronomique des sols. Ces secteurs accueillent globalement des établissements d'exploitation agricole, mais aussi de l'habitat isolé.

Les enjeux en zone A
A dominante rurale, le territoire est marqué par ses paysages agricoles ; cette activité est très présente et constitue une partie intégrante de l'économie du territoire. La délimitation de la zone A se veut préserver ces secteurs afin de prioriser le développement de l'activité agricole, permettre le développement des activités économiques qui sont liées aux exploitations, mais aussi stopper le mitage de ces terres par l'urbanisation via un développement des constructions existantes, dont la destination n'est pas agricole, très encadré.

Des zones A sont localisées le long de la RD925 et RD29, classées à grande circulation. Sauf réalisation d'un dossier loi Barnier, les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui imposent une distance minimale d'éloignement.

Un sous-secteur Ah reprend les équipements isolés en zone agricole, il s'agit d'un STECAL. L'objectif est de permettre un développement mesuré des constructions existantes tout en préservant le secteur agricole.

Un sous-secteur Ae reprend les activités économiques isolées en zone agricole, il s'agit d'un STECAL. L'objectif est de permettre un développement mesuré des constructions existantes tout en préservant le secteur agricole.

Un sous-secteur Ab reprend les auréoles bocagères aux pourtours des communes, il ne s'agit pas d'un STECAL mais d'un simple sous-secteur. L'objectif est de valoriser les écrins paysagers et prairies en frange urbaine tout en permettant un développement de l'activité agricole.

Risques concernant la zone A

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité les sols et des constructions projetées.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin

de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le plan de zonage affiche dans cette zone des axes préférentiels de ruissellement, potentiellement inondables. Cette donnée constitue une information. Le pétitionnaire devra prendre en compte ces axes préférentiels de ruissellement.
Le Maire peut faire usage de ses pouvoirs de police (R111-2 du code de l'urbanisme) quant à toute demande d'autorisation d'urbanisme en refusant le projet ou en y opposant des prescriptions spéciales afin de garantir la salubrité et la sécurité publique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes) sont interdits à l'exception des travaux et constructions suivantes, nouvelles ou existantes, à destination ou sous destination :

- **Exploitation agricole ou forestière :**
- La création, extension et transformation de bâtiments et installations liés aux activités agricoles ou réputées agricoles au titre de l'article L311-1 du Code Rural, ressortant ou non de la législation sur les installations classées,
- Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité agricole sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter une nuisance polluante et visuelle,
- Les activités de diversification telles que vente directe de produits issus de l'exploitation, camping à la ferme, gîte rural, loisirs (non exhaustif) non issus d'un changement de destination.

- **Habitation** :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dans un rayon de 100m maximum des bâtiments principaux de l'exploitation, lorsqu'elles sont absolument nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole justifiant la nécessité de la présence permanente de l'exploitant à proximité de cette exploitation.
  En cas d'impossibilité technique (exemple : topographie, risques …) justifiée, une dérogation à la distance des 100m maximum est admise.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaires de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.
- La construction d'annexe aux constructions à destination **Habitation** existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une surface maximale de 30m² d'emprise au sol et 3m de hauteur au faîtage par annexe, dans un rayon de 25m par rapport à la construction principale.
- La démolition reconstructions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dans des gabarits similaires à l'existant et sans création de logement supplémentaire.

- Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- Les constructions et installations de faible importance nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif (captage, postes de transformation EDF ou de détente GDF) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager de la zone et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole et paysager de la zone et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées,
- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En sous-secteur Ab

En outre sont autorisés :

- **Habitation** :
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 40m² d'emprise au sol supplémentaires de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.
- La construction d'annexe aux constructions à destination **Habitation** existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une surface maximale de 25m² d'emprise au sol et 3m de hauteur au faîtage par annexe, dans un rayon de 20m par rapport à la construction principale.
- La construction d'abris pour animaux (box, niche, chenil…), dans la limite de 50m² d'emprise au sol et 3,5m de hauteur au faîtage. Il ne peut y avoir qu'un seul abri maximum par construction principale.

- En cas de changement de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 ou L151-19 du CU :
- **Habitation** : Logement : dans la limite de 2 logements maximum
- **Commerce et activité de service** : Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique

La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone. L'unité foncière doit être desservie par les réseaux d'eau et électricité, la nouvelle destination ne doit pas entrainer de renforcement des réseaux existants (voirie, eau potable, énergie).

En sous-secteur Ah (STECAL)

Sont autorisées :
- La création et l'extension de constructions à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** suivants : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- La construction d'annexe, fixée à 1 par activité en place, dans la limite de 30m² d'emprise au sol et 10m au faîtage.

En sous-secteur Ae (STECAL)

Sont autorisés :
- Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, à destination **Commerce et activités de service**.
- La construction d'annexe, fixée à 1 par activité en place, dans la limite de 40m² d'emprise au sol et 3,5m au faîtage.
- Les aménagements nécessaires à l'activité en place : espace de stationnement, …
- La démolition reconstruction

En secteur concerné par un axe préférentiel de ruissellement : les remblais sont interdits.

Article A2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

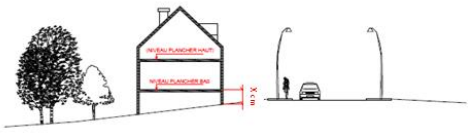
Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication…

Article A3 - Volumétrie et implantation des constructions



L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Principe : les constructions nouvelles devront être intégrées au Terrain Naturel.



- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera le point le plus haut du TERRAIN NATUREL sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée devra être supérieur d'au moins 0,3m par rapport au niveau de la voie, sans excéder 0,5m.

A3.1 - Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

Les constructions principales à destination **Habitation** existantes, à la date d'approbation du PLUi, peuvent bénéficier d'une extension de 50m^2 d'emprise au sol au total par construction.

La surface des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 30m^2 maximum, au total par annexe.

Dans le cas de la démolition reconstruction, l'emprise au sol devra être similaire à celle de la construction initiale.

2- Hauteur des constructions

Principe : Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées, les constructions nouvelles devront être intégrées au Terrain Naturel.

Pour les **Exploitations agricoles et forestières**

La hauteur est fixée à 15m maximum au point le plus haut pour les bâtiments d'exploitation agricole hors silos. Un dépassement de la hauteur fixée ci avant doit être justifié par des raisons fonctionnelles.

Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments agricoles, ils devront être traités en harmonie avec le relief, en évitant les installations en ligne de crête, en implantant les lignes de faitage parallèlement aux courbes de niveaux et en limitant les terrassements en déblai remblai, de manière à préférer l'encastrement dans le terrain naturel.

Pour les **Habitations** autorisés

La hauteur des constructions ne pourra excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1+combles non aménageables ou R+combles aménageables).

Par exception, dans le cas où la construction nouvelle autorisée se situe à l'intérieur d'une séquence urbaine, alors elle devra respecter un gabarit similaire aux constructions existantes voisines.

La hauteur des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 3m au faîtage.

Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés

La hauteur n'est pas réglementée.

A3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

1- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives et sur une même propriété

Sauf réalisation d'un dossier loi Barnier, l'ensemble des constructions autorisées se verront imposer une distance d'éloignement minimale de 75m par rapport à l'axe de la RD925 et de la RD29, classées à grande circulation.

Un retrait de 10m est exigé pour toute construction le long des voies départementales.
Un retrait de 10m est exigé par rapport aux cours d'eau, berges et fossés.
Un retrait de 75m est exigé par rapport aux axes des routes classées à grande circulation.

Pour les **Exploitations agricoles** et **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** autorisées

Les constructions à destination **Exploitation agricole** et **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement. Il n'est pas imposé de règle pour l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Toutefois les bâtiments d'élevage relevant du régime des installations classées doivent respecter les distances d'éloignement par rapport aux zones urbaines conformément à la législation en vigueur.

Pour les **Habitations**

Les constructions à destination **Habitation** devront être situées dans un périmètre de 100 mètres maximum par rapport à l'exploitation principale à laquelle elles sont rattachées. Une dérogation est admise en cas d'impossibilité technique (topographie, risque, …).
L'implantation par rapport aux emprises publiques est libre. Toutefois, par rapport aux limites séparatives, si la construction s'implante en retrait de celles-ci, une marge d'isolement minimale de 3m est à respecter. Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

Les annexes aux constructions à destination **Habitation** devront être implantées dans un rayon de 25m par rapport à la construction principale.

Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

L'implantation des **Equipements d'intérêt collectif et services publics** n'est pas réglementée.

Article A3 bis - Volumétrie et implantation des constructions en sous-secteurs A

En sous-secteur Ab

1- Emprise au sol

Les constructions principales à destination **Habitation** existantes, à la date d'approbation du PLUi, peuvent bénéficier d'une extension de 40m^2 d'emprise au sol au total par construction.
En de changement de destination, la construction peut bénéficier de la même manière d'une extension de 40m^2 d'emprise au sol au total.

La surface des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 25m^2 maximum, au total par annexe.

Dans le cas de la démolition reconstruction, l'emprise au sol devra être similaire à celle de la construction initiale.

2- Hauteur des constructions

Principe : Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées, les constructions nouvelles devront être intégrées au Terrain Naturel.

Pour les **Exploitations agricoles et forestières**

La hauteur est fixée à 12m maximum au point le plus haut pour les bâtiments d'exploitation agricole hors silos.

Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments agricoles, ils doivent être traités en harmonie avec le relief, en évitant les installations en ligne de crête, en implantant les lignes de faitage parallèlement aux courbes de niveaux et en limitant les terrassements en déblai remblai, de manière à préférer l'encastrement dans le terrain naturel.

Pour les **Habitations** autorisés

La hauteur des constructions ne pourra excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1+combles non aménageables ou R+combles aménageables).

Par exception, dans le cas où la construction nouvelle autorisée se situe à l'intérieur d'une séquence urbaine, alors elle devra respecter un gabarit similaire aux constructions existantes voisines.

La hauteur des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 3m au faîtage.

Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés

La hauteur n'est pas réglementée.

3- Implantation des constructions

Les règles d'implantation sont identiques à celles de la zone A standard.

Toutefois, pour les **Habitations** liées à une exploitation agricole, le périmètre d'implantation est de 50 mètres maximums par rapport à l'exploitation principale à laquelle elles sont rattachées. Une dérogation est admise en cas d'impossibilité technique (topographie, risque, …).

Les annexes aux constructions à destination **Habitation** devront être implantées dans un rayon de 20m par rapport à la construction principale.

En sous-secteur Ah

1- Emprise au sol

Les constructions nouvelles autorisées sont limitées à 100m² d'emprise au sol au total par construction, hors station d'épuration.
Les travaux d'extension autorisés portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, sont limités à 50m² d'emprise au sol au total par construction, hors station d'épuration.

Les annexes aux constructions principales auront une emprise au sol limitée à 30m² au total par annexe.

2- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** est fixée à 12m.

La hauteur des extensions devra observer un gabarit similaire, au maximum, à la construction existante.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 10m au faîtage.

En sous-secteur Ae

1- Emprise au sol

Les travaux d'extension autorisés portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, sont limités à 100m² d'emprise au sol au total par construction.

Les annexes aux constructions principales auront une emprise au sol limitée à 40m² au total par annexe.

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi doit être réalisée dans des emprises au sol similaires.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des extensions devra observer un gabarit similaire, au maximum, à la construction existante.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3.5m au faîtage.

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi doit être réalisée dans un gabarit similaire

Article A4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général :
« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

1- Pour les Exploitations agricoles

Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes :

- Volumes simples
- Utiliser des matériaux de gros œuvre tels que : pierres, briques, matériaux modernes, parpaings à la condition qu'ils soient enduits (fibro ciment teinté ou bardage des tôles peintes). La pose horizontale est préconisée.
- Utiliser des matériaux qui s'intègrent de manière cohérente à l'environnement agricole dans lequel s'insère la construction.

Sont interdits :

- les couleurs vives

Les nouveaux bâtiments agricoles devront être intégrés en cohérence avec l'ambiance paysagère générale de la zone. Il sera préconisé un bardage de type bois en pose horizontale.

Les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que silos, devront être intégrés dans le paysage grâce à des plantations d'arbres ou d'arbustes en nombre suffisant.
Les dépôts à l'air libre doivent être masqués d'un écran de verdure constitué d'arbres ou d'arbustes.

En sous-secteur Ab

Il est imposé un bardage de type bois en pose horizontale.

Si les nouveaux bâtiments sont proches des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension de bâtiments existants :

- les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter l'harmonie au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants,

- ils devront respecter l'homogénéité des bâtiments entre eux sur l'aspect extérieur, au niveau du corps de ferme.

Dans les deux cas, les nouveaux bâtiments devront contribuer à l'amélioration de l'intégration de l'ensemble bâti.

2- Pour les Habitations et Commerces et activités de service autorisés

A- Façades

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.
Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses…)
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois…
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune
- l'habillage d'un sous bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériau est proscrit

B- La composition

Non réglementé.

C- Volets roulants

Les volets roulants doivent être :
-soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
-soit intégrés dans l'encadrement de la fenêtre sans débord.

D- Toitures

Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile naturelle de terre cuite de teinte mate dans la gamme des rouges, de l'ardoise, ou du zinc.
Il est toutefois possible de rénover la construction ou de réaliser une extension dans les mêmes matériaux que la construction principale d'origine.

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

3- Les annexes et extensions

Les projets d'extension et d'annexe devront utiliser l'une des deux approches suivantes :
-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).
-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).

Dans le cas de réalisation de vérandas, verrières, ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas, de carport et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé.

Sont interdits pour les annexes :

- l'emploi de matériau d'aspect vernissé
- l'emploi de matériaux de type chaume

4- Energies renouvelables

Non règlementé

Article A5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Principe :
Dans le cas de plantations, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement). Les plantations d'espèces exotiques envahissantes (EEE), avérées et potentielles, sont interdites.

Les murs existants en pierre blanche ou silex seront de préférence conservés. En cas de travaux d'extension ou de réfection, il devra être utilisé les mêmes matériaux ou des matériaux similaires. Dans le cas d'une démolition-reconstruction, il devra être utilisé les mêmes matériaux ou des matériaux similaires (couleur, aspect).

Pour les éléments bâtis repérés, au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, il devra être utilisé les mêmes matériaux en cas de démolition, extension ou réfection.

1- Traitement paysager des limites de zone

En limite avec les zones urbaines U, les clôtures seront végétalisées. Elles seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement).

2- Traitement paysager des parkings

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables.

3- Coefficient de biotope

Pour les **Habitations** autorisées :

Un coefficient minimum de terrain traité en espace naturel est imposé :

- au moins 50% de l'unité foncière en espace vert de pleine terre

En sous-secteur Ab

Pour les **Exploitations agricoles et forestières** autorisées

Un coefficient minimum de terrain traité en espace naturel est imposé :

- au moins 20% de l'unité foncière en espace vert de pleine terre

4- Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement.

A- Pour les **Habitations**

A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires. Celles-ci seront constituées :
- Soit par un mur bahut en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie, coté domaine privé.
- Soit d'un dispositif de type grilles ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie, coté domaine privé.
- Soit d'une haie d'essences locales.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80m dont 0,80m maximum pour la partie pleine.
Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%, ils devront s'intégrer à la clôture.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m ou 1,80m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :
-les clôtures de type claustras en bois, canisses, bâches, tôle acier, fils barbelés
-les clôtures en plaque béton ou ciment sauf les murs bahut et à condition d'être enduits ou peints
-les haies monospécifiques de résineux (exemple : thuyas)

Sur cour et jardin

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.
Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

Les clôtures pleines sont admises sous réserve qu'elles soient réalisées soit en matériaux en harmonie avec la construction principale (par exemple en maçonnerie de briques, de pierres, enduit...) soit en bois.

Les clôtures devront être suffisamment perméables afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Sont interdits :
-les clôtures de type bâches, tôle acier, fils barbelés

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

B- Pour les autres destinations autorisées

Il est possible d'implanter des clôtures, elles peuvent être pleines ou à dispositif à claire-voie. La hauteur maximale est fixée à 2m.
Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'activité.

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

5 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être aménagée, engazonnée, plantée ou traitée en espaces verts.

Les dépôts et les aires de stockage extérieurs doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'arbres ou arbustes.

Pour les Exploitations agricoles, les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager afin de réduire leur impact visuel : arbres de haute tige, haies…

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres, mares) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère (linéaire, surface et essences équivalents). Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Des cheminements ont été repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme comme étant à préserver ou à créer. Les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas compromettre leur conservation, leur création, ou remettre en cause leur continuité.

Des boisements ont été repérés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme comme espaces boisés classés. Ils sont soumis au régime des articles L.113-1, R.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article A6 - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Tous travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement.

Dispositions particulières relatives aux constructions à destination Exploitation agricole et forestière autorisées

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules liés à l'activité.
Le stationnement des poids lourds est interdit sur les espaces publics.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées

A7.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

Les accès sens unique pour poids lords auront une largeur minimale de 3m50.

La pente d'accès du terrain à la voirie devra respecter un pourcentage de 3% sur 3m minimum, par rapport au niveau de la chaussée, afin d'empêcher tout écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

A7.2 – Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article A8 – Desserte par les réseaux

A8.1 – Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

Toute construction à usage d'activités doit être, soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

A8.2 – Assainissement

Eaux pluviales
Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sur le terrain objet de la construction sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel, en technique dérogatoire en cas d'indisponibilité d'infiltration sur la parcelle uniquement en débit de fuite validé par le service compétent
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, …) ou les réseaux pluviaux est interdite. Une dérogation peut toutefois être accordée par la police de l'assainissement et le gestionnaire du réseau.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées, s'il existe, est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

A8.3 – Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.
Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 15 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

L'identité de la zone et sa vocation
La zone N correspond aux espaces naturels du territoire, à protéger en raison de la qualité des milieux et paysages, notamment l'intérêt esthétique, paysager et écologique qu'ils présentent. Ces secteurs naturels reprennent les espaces boisés, bocagers, prairiaux, concernés par des inventaires écologiques ou la réglementation communautaire. Les zones N accueillent quelques constructions disséminées et isolées sur le territoire.

Les enjeux en zone N
Le zonage N est protecteur de ces espaces, interdisant les constructions nouvelles, encadrant strictement le développement de l'existant. L'intérêt est de conserver les paysages identitaires du territoire et mettre en avant l'intérêt écologique qu'ils assurent.

Des zones N sont localisées le long de la RD925 et RD29, classées à grande circulation. Sauf réalisation d'un dossier loi Barnier, les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui imposent une distance minimale d'éloignement.

Des secteurs sont concernés par la présence de zones à dominante humide à Nibas et à Friville-Escarbotin. Ces secteurs apparaissent au plan de zonage via une trame spécifique.

Il existe plusieurs sous-secteurs en zone naturelle :

Un sous-secteur Nl (STECAL) identifie les secteurs naturels à vocation de loisirs, reprenant les stades de football des communes, les parcs de jeux isolés en zone naturelle.

Un sous-secteur Nt (STECAL) identifie les secteurs naturels à vocation touristique. Il permet les activités d'hôtellerie de plein air.

Un sous-secteur Nj identifie les fonds de jardins des constructions, lorsque ceux-ci ne sont pas situés dans la trame urbaine.

Un sous-secteur Nch (STECAL) identifie les secteurs naturels accueillant les châteaux existants.

Un sous-secteur Np identifie le secteur affecté par de la pollution à Woincourt, correspondant à une zone à dépolluer et renaturer.

Risques concernant la zone N

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Les zones sont concernées par le phénomène de retrait/gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité les sols et des constructions projetées.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le plan de zonage affiche dans cette zone des axes préférentiels de ruissellement, potentiellement inondables. Cette donnée constitue une information. Le pétitionnaire devra prendre en compte ces axes préférentiels de ruissellement.
Le Maire peut faire usage de ses pouvoirs de police (R111-2 du code de l'urbanisme) quant à toute demande d'autorisation d'urbanisme en refusant le projet ou en y opposant des prescriptions spéciales afin de garantir la salubrité et la sécurité publique.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes), sont interdits à l'exception des constructions à destination ou sous destination suivantes :

- Exploitation agricole et forestière :
- Exploitation forestière

- Equipements d'intérêt collectif et services publics :
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés suivants : Les constructions et installations de faible importance nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager de la zone et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- En outre, les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires.

- **Habitation** :
- L'extension des habitations existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaires de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.
- La construction d'une annexe maximum, aux constructions à destination **Habitation** existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une surface maximale de 20m² d'emprise au sol et 3m de hauteur au faîtage, dans un rayon de 15m par rapport à la construction principale.

- Les aires de stationnement perméable

- La reconstruction après sinistre.

-Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En sous-secteur Nl (STECAL)

Sont autorisées les constructions ci-après :
- Equipements d'intérêt collectif et services publics - équipements sportifs, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- Les équipements légers sportifs, de loisirs et de stockage à condition d'assurer l'insertion paysagère et permettre le retour à l'état naturel des sols après démontage,
- Les équipements légers liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires, postes de secours,
- Les constructions nouvelles autorisées à vocation sportive et de loisirs et les activités de ventes et de prestations de services qui y sont liées (buvette, restauration rapide, …), dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total par construction.
- Les travaux d'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30m² d'emprise au sol au total par construction.

- La démolition reconstruction, sous réserve de se réaliser dans un gabarit équivalent.
- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- Les aires de stationnements légers

En sous-secteur Nt (STECAL)

Sont autorisées les constructions ci-après :
- Commerce et activité de service - hébergement touristique :

- Les équipements touristiques légers : terrains de camping, aires de stationnement de caravanes, mobil homes, les habitations légères de loisirs,
- Tout aménagement ou équipement directement lié à l'activité d'hébergement touristique et indispensable à son fonctionnement normal en matière d'accueil, de gestion, de surveillance, de sécurité, de mise aux normes sous conditions fixées à l'article 3 suivant.
- La création de constructions nouvelles constituant un complément de l'activité touristique (restauration, point de vente…), dans la limite de 100m² d'emprise au sol au total, par unité foncière Nt.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30m² d'emprise au sol

- La démolition reconstruction dans un gabarit équivalent
- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- Les aires de stationnements légers

En sous-secteur Nj

Est autorisée la construction d'annexes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 20m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3.5m au faîtage. Il est autorisé 1 annexe maximum par construction principale à laquelle elle est rattachée, ou par propriété individuelle dans le cas des jardins ouvriers.

En sous-secteur Nch (STECAL)

Sont autorisées les constructions ci-après :
- **Habitation** :

- La création d'annexe dans la limite de 40m² maximum d'emprise au sol, et au nombre de 1 par construction principale,
- L'extension mesurée des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50m² maximum d'emprise au sol supplémentaire,
- La réalisation d'une piscine découverte creusée en tant que :

- Extension de la construction principale, d'une emprise maximale de 50m², répondant aux conditions suivantes : être située à proximité immédiate de la construction principale, former avec cette construction principale un même ensemble architectural (exemple : intégrer un dallage en continuité de la construction principale).
- Annexe à la construction principale, d'une emprise maximale de 40m², dans un rayon de 20m par rapport à la construction principale.

- Le changement de destination portant dans les emprises des bâtiments existants vers la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique. Les hébergements de plein air, les parcs résidentiels de loisirs et autres activités du même type sont proscrites.
Sont en outre autorisés :
  - Tout aménagement ou équipement directement lié à l'activité d'hébergement touristique et indispensable à son fonctionnement normal en matière d'accueil, de gestion, de surveillance, de sécurité, de mise aux normes sous conditions fixées à l'article 3 suivant.
  - La création de constructions nouvelles constituant un complément de l'activité touristique (restauration, point de vente…), dans la limite de 100m² d'emprise au sol au total, par unité foncière Nch.
  - L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30m² d'emprise au sol

- Les aires de stationnement léger
- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

En sous-secteur Np
Cette zone doit faire l'objet d'une opération de dépollution et de renaturation afin de pouvoir être réaffectée à son usage normal à vocation naturelle (cf article N1 du présent règlement).

En secteur concerné par la trame « zone à dominante humide » :

Tout nouvel aménagement, construction, installation est interdit, à l'exception des projets contribuant à la restauration ou au rétablissement des milieux écologiques.

Des aménagements légers à but pédagogique ou liés aux activités d'entretien ou de gestion de la zone humide seront tolérés.

En secteur concerné par un axe préférentiel de ruissellement : les remblais sont interdits.

Article N2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

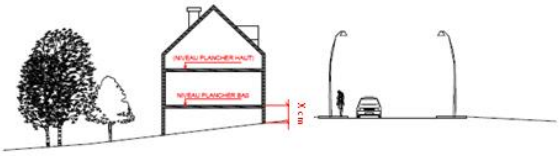
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne sont pas règlementés les équipements d'infrastructures tels que : pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication…

Article N3 - Volumétrie et implantation des constructions en zone N

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.





Principe : les constructions nouvelles devront être intégrées au Terrain Naturel.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera le point le plus haut du TERRAIN NATUREL sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée devra être supérieur d'au moins 0,3m par rapport au niveau de la voie, sans excéder 0,5m.

N3.1 : Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

Les constructions principales à destination **Habitation** existantes, à la date d'approbation du PLUi, peuvent bénéficier d'une extension de 30m^2 d'emprise au sol au total par construction.

La surface des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 20m^2 d'emprise au sol au total par annexe.

En cas de reconstruction après sinistre, l'emprise au sol devra être similaire à celle de la construction initiale.

2- Hauteur des constructions

Principe : Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées, les constructions nouvelles devront être intégrées au Terrain Naturel.

Pour les **Exploitations agricoles et forestières** autorisées

La hauteur des Exploitations forestières est fixée à 10m maximum.

Un dépassement de la hauteur fixée ci avant doit être justifié par des raisons fonctionnelles.

Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments agricoles, ils doivent être traités en harmonie avec le relief, en évitant les installations en ligne de crête, en implantant les lignes de faitage parallèlement aux courbes de niveaux et en limitant les terrassements en déblai remblai, de manière à préférer l'encastrement dans le terrain naturel.

Pour les **Habitations**

La hauteur des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 3,5m au faîtage maximal.

Les travaux d'extension devront être réalisés dans un gabarit similaire à la construction existante faisant l'objet de ces travaux.

Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés

Non règlementé.

Pour les reconstructions après sinistre

La hauteur devra être similaire à celle de la construction initiale.

N3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

1- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives

Sauf réalisation d'un dossier loi Barnier, l'ensemble des constructions autorisées se verront imposer une distance d'éloignement minimale de 75m par rapport à l'axe de la RD925 et de la RD29, classées à grande circulation.

Précisions :
- Un retrait de 10m est exigé pour toute construction le long des voies départementales.
- Un retrait de 5m est exigé par rapport aux cours d'eau, berges et fossés.
- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.

Pour les **Exploitations agricoles et forestières** autorisées

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement. Il n'est pas imposé de règle pour l'implantation par rapport aux limites séparatives.
Toutefois les bâtiments relevant du régime des installations classées doivent respecter les distances d'éloignement par rapport aux zones urbaines conformément à la législation en vigueur.

Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés

Non réglementé

Pour les **Habitation** autorisées

Les annexes aux constructions à destination **Habitation** devront être implantées dans un rayon de 15m par rapport à la construction principale.

L'implantation par rapport aux emprises publiques est libre. Toutefois, par rapport aux limites séparatives, si la construction s'implante en retrait de celles-ci, une marge d'isolement minimale de 3m est à respecter. Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

Article N3 bis - Volumétrie et implantation des constructions en sous-secteurs N

En sous-secteur Nch

1- Emprise au sol

Les annexes aux constructions principales auront une emprise au sol limitée à 40m² au total par annexe.
Dans le cas d'une activité touristique, l'emprise au sol est limitée à 100m² au total par annexe.

Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, sont limités à 50m² d'emprise au sol au total par construction.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des extensions devra observer un gabarit similaire, au maximum, à la construction existante.

La hauteur des annexes est fixée à 3.5m au faîtage.

En sous-secteur Nj fonds de jardins

Les annexes autorisées auront une emprise au sol de 20m² totale et une hauteur maximale de 3.5m au faîtage. La construction doit être implantée soit sur limite séparative, soit respecter une marge d'isolement de 3m minimum.

En sous-secteur Nl, loisirs

1- Emprise au sol

Les constructions nouvelles autorisées auront une emprise au sol fixée à 100m² au total par unité foncière.

Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, sont limités à 30m² d'emprise au sol au total par construction.

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi doit être réalisée dans des emprises au sol similaires.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles autorisées est fixée à 7m au faîtage maximum.

La hauteur des extensions des constructions existantes et la démolition reconstruction devra être réalisée dans un gabarit similaire, au maximum.

En sous-secteur Nt, activités de loisirs

1- Emprise au sol

Pour les **Commerces et activités de service** autorisés

Les constructions nouvelles autorisées auront une emprise au sol limitée à 100m² au total par unité foncière.

Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, sont limités à 30m² d'emprise au sol au total par construction.

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi doit être réalisée dans des emprises au sol similaires.

2- Hauteur des constructions

Pour les **Commerces et activités de service** autorisés

La hauteur des constructions nouvelles autorisées est fixée à 7m au faîtage.

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi doit être réalisée dans des emprises au sol similaires

En sous-secteur Np

Cf règlement de la zone N standard

Article N4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général :
« 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

Article N4.1 – constructions repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme ainsi que dans les STECAL Nch

Tous les travaux réalisés sur les constructions nouvelles et existantes doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments). La modification des ouvertures ne sera autorisée qu'en cas de changement de destination de la construction.
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, il est notamment déconseillé de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis concernés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et

toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Article N4.2 – constructions existantes

1- Les façades

A- Aspect

Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine.

Sont interdits :
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses…)
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune
- les couleurs vives

B- Volets roulants

Les volets roulants doivent être :
-soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
- soit intégrés dans l'encadrement de la fenêtre sans débord.

C- Toitures

Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile naturelle de terre cuite, de teinte mate dans la gamme des rouges, de l'ardoise, ou du zinc.
Il est toutefois possible de rénover la construction ou de réaliser une extension dans les mêmes matériaux que la construction principale d'origine.

Sont interdits :
- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.
- l'emploi de matériaux de type tôle, bac acier

2- Les annexes et extensions

Les projets d'extension et d'annexe devront utiliser l'une des deux approches suivantes :
-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).
-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).

Dans le cas de réalisation de vérandas, verrières, ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas, de carport et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé.

Sont interdits pour les annexes :
- l'emploi de matériau d'aspect vernissé
- l'emploi de matériaux de type chaume

3- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

Article N5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Principe :
Dans le cas de plantations, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement). Les plantations d'espèces exotiques envahissantes (EEE), avérées et potentielles, sont interdites.

Les murs existants en pierre blanche ou silex seront de préférence conservés. En cas de travaux d'extension ou de réfection, il devra être utilisé les mêmes matériaux. Dans le cas d'une démolition-reconstruction, il devra être utilisé les mêmes matériaux ou des matériaux similaires (couleur, aspect).

Pour les éléments bâtis repérés, au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, il devra être utilisé les mêmes matériaux en cas de démolition, extension ou réfection.

1- Traitement paysager des limites de zone

En limite avec les zones urbaines U, les clôtures seront végétalisées. Elles seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement).

2- Traitement paysager des parkings

Dans la zone N standard

Les aires de stationnement doivent être composées de matériaux filtrants

Dans les sous-secteurs de la zone N

Les aires de stationnement ne doivent être ni cimentées ni bitumées. Elles devront être plantées d'arbres ou d'arbustes d'essences variées, équitablement répartis.

En sous-secteur Np, se reporter au règlement de la zone N standard.

3- Coefficient de biotope

3.1 En zone N standard

Pour les **Habitations** autorisées

Un coefficient minimum de terrain traité en espace naturel est imposé :
- au moins 60% de l'unité foncière en espace vert de pleine terre

Pour les **Exploitations agricoles et forestières** autorisées

Un coefficient minimum de terrain traité en espace naturel est imposé :

- au moins 20% de l'unité foncière en espace vert de pleine terre

3.2- Les sous-secteurs de la zone N

En sous-secteur Nch

Un coefficient minimum de terrain traité en espace naturel est imposé :
- au moins 50% de l'unité foncière en espace vert de pleine terre

En sous-secteur Nl

Un coefficient minimum de terrain traité en espace naturel est imposé :
- au moins 60% de l'unité foncière en espace vert de pleine terre

En sous-secteur Nt

Un coefficient minimum de terrain traité en espace naturel est imposé :
- au moins 60% de l'unité foncière en espace vert de pleine terre

En sous-secteur Nj

Non règlementé

En sous-secteur Np

Cf règlement de la zone N standard

4- Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement.

Un retrait minimal des clôtures par rapport à l'alignement des voies publiques et/ou limites séparatives, fixé à 2m, est possible ou peut être imposé si la topographie ou la nature du terrain :
- Est susceptible de remettre en cause la stabilité des sols ;
  Ou
- Ne permet pas de garantir l'implantation durable de la clôture ;
  Ou
- Est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de la situation ou de l'implantation de la clôture

A- Pour les **Habitations**

A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires. Celles-ci seront constituées :
- Soit par des haies vives d'essences locales, doublées ou non à l'intérieur de la parcelle par un dispositif à claire voie.
- Soit par un mur bahut en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie, coté domaine

privé.
- Soit d'un dispositif de type grilles ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie, coté domaine privé.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80m dont 0,80m maximum pour la partie pleine.
Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%, ils devront s'intégrer à la clôture.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m ou 1,80m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :
-les clôtures de type claustras en bois, canisses, bâches, tôle acier, fils barbelés
-les clôtures en plaque béton ou ciment sauf les murs bahut et à condition d'être enduits ou peints
-les haies monospécifiques de résineux (exemple : thuyas)

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe préférentiel de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

Sur cour et jardin

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.
Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

Les clôtures pleines sont admises sous réserve qu'elles soient réalisées soit en matériaux en harmonie avec la construction principale (par exemple en maçonnerie de briques, de pierres, enduit...) soit en bois.

Les clôtures devront être suffisamment perméables afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :
-les clôtures de type bâches, tôle acier, fils barbelés

Dans le cas où l'emprise d'un projet est localisée sur le passage d'un axe de ruissellement, ou sa zone tampon, la clôture devra obligatoirement être perméable, facilitant le libre écoulement des eaux. Celle-ci pourra être doublée de haies.

B- Pour les autres destinations autorisées

Il est possible d'implanter des clôtures, elles peuvent être pleines ou à dispositif à claire-voie. La hauteur maximale est fixée à 2m.
Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'activité.

5 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

La surface des terrains non bâtis doit être aménagée, engazonnée, plantée ou traitée en espaces verts.

Les dépôts et les aires de stockage extérieurs doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'arbres ou arbustes.

Pour les Exploitations forestières, les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager afin de réduire leur impact visuel : arbres de haute tige, haies…

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres, mares) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère (linéaire, surface et essences équivalents). Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Des cheminements ont été repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme comme étant à préserver ou à créer. Les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas compromettre leur conservation, leur création, ou remettre en cause leur continuité.

Des boisements ont été repérés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme comme espaces boisés classés. Ils sont soumis au régime des articles L.113-1, R.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article N6 - Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Tous travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement.

Dispositions particulières

En sous-secteur Nt

Obligation en termes de stationnement pour les vélos : Il doit être prévu un nombre d'emplacement de vélo équivalent à 30% de la capacité totale de réception des activités touristiques.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N7 – Desserte par les voies publiques ou privées

N7.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

Les accès sens unique pour poids lords auront une largeur minimale de 3m50.

La pente d'accès du terrain à la voirie devra respecter un pourcentage de 3% sur 3m minimum, par rapport au niveau de la chaussée, afin d'empêcher tout écoulement des eaux pluviales sur la parcelle.

N7.2 – Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article N8 – Desserte par les réseaux

N8.1 – Eau potable

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

N8.2 – Assainissement

Eaux pluviales
Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sur le terrain objet de la construction sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel, en technique dérogatoire en cas d'indisponibilité d'infiltration sur la parcelle uniquement en débit de fuite validé par le service compétent
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Eaux usées
Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, …) ou les réseaux pluviaux est interdite. Une dérogation peut toutefois être accordée par la police de l'assainissement et le gestionnaire du réseau.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées, s'il existe, est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

N8.3 – Distribution électrique et de téléphonie

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.
Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

TITRE VI

LEXIQUE ET ANNEXE

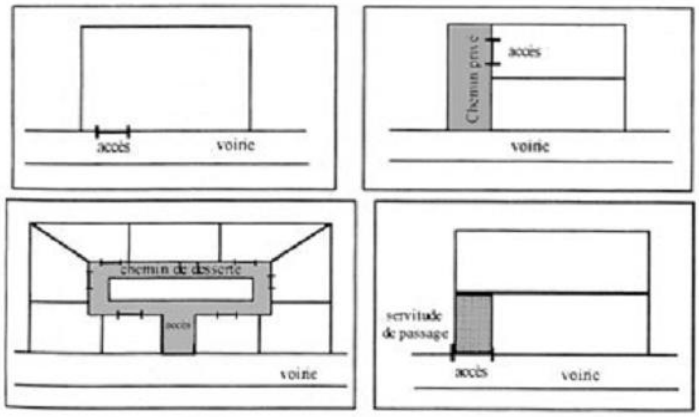
CHAPITRE 1 – LEXIQUE NATIONAL

- Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

- Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



- Alignement :

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe :

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolée et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

- Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

- Changement de destination :

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

- Châssis à tabatière :

Châssis de toiture composant une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute (vasistas) couramment appelé velux.

- Chaussée :
Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Chien assis :
Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

- Clôture :
Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

Claire-voie (clôture) : qui présente des vides, des jours. Par exemple une clôture composée de barreaux espacés, de parois ajourées, …

- Coefficient d'emprise au sol (CES) :
Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

- Comble :
Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

- Contigu :
Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

- Dent creuse :
Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

- Egout du toit :
Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol :
L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

- Emprise publique :
Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux,

les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

- Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètres au-dessus du sol naturel avant travaux**.**

Equipement d'intérêt collectif :

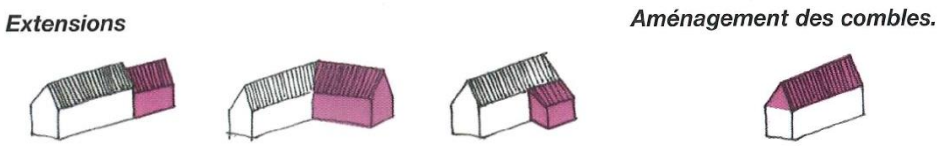
Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

- Espace boisé classé :

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

- Extension :

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.



- Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de pantage des eaux pluviales.

- Front à rue :

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie :

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

- Limite latérale :

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

- Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

- Lucarnes :
Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

- Marge de recul :
La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

- Mur pignon :
Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect :
Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

- Séquence urbaine :
Il s'agit d'un linéaire bâti se présentant en nombre suffisant pour permettre la perception d'un ensemble cohérent, par son uniformité ou sa mixité. La séquence urbaine peut être interprétée comme une partie constituant tant un voisinage immédiat qu'environnant. Cette notion permet de situer une construction, existante ou nouvelle, à l'intérieur d'un secteur identifié dans lequel elle devra s'intégrer, prenant compte de l'organisation existante de la séquence, telle que l'implantation de l'ensemble des constructions (par rapport à l'alignement, par rapport aux limites séparatives), ou la hauteur.

- Surface habitable :
La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.
Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Surface de plancher :
La surface de plancher correspond à l'ensemble des surfaces de chaque niveau clos et couverts des constructions, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades.

- Surface taxable :
La surface taxable est une unité de surface servant à l'établissement du montant de la taxe d'aménagement. Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1.80m.

- Taux d'imperméabilisation :

Rapport entre la surface imperméabilisée d'une parcelle et sa surface totale. Sont exclus des surfaces imperméabilisées, les dispositifs favorisant l'infiltration (exemple : toiture végétalisée…)

- Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie :

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière-plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

- Voie privée :

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

CHAPITRE 2 – LISTE DES ESSENCES LOCALES

ARBRES

Aulne glutineux	*(Alnus glutinosa)*
Bouleau pubescent	*(Betula pubescens)*
Bouleau verruqueux	*(Betula pendula)*
Charme	*(Carpinus betulus)*
Chêne pédonculé	*(Quercus robur)*
Chêne sessile	*(Quercus petraea)*
Erable champêtre	*(Acer campestre)*
Erable sycomore	*(Acer pseudoplatanus)*
Erable plane	*(Acer platanoïdes)*
Frêne commun	*(Fraxinus excelsior)*
Hêtre	*(Fagus sylvatica)*
Merisier	*(Prunus avium)*
Noyer commun	*(Juglans regia)*
Peuplier grisard	*(Populus canescens)*
Peuplier tremble	*(Populus trembula)*
Poirier sauvage	*(Pyrus pyraster)*
Pommier sauvage	*(Malus sylvestris)*
Saule blanc	*(Salix alba)*
Saule osier	*(Salix alba vittelina)*
Saule des vanniers	(*Salix viminalis)*
Sorbier des oiseleurs	*(Sorbus aucuparia)*
Tilleul à petites feuilles	*(Tilia cordata)*
Tilleul à grandes feuilles	*(Tilia platyphyllos)*

ARBUSTES

Ajonc d'Europe	*(Ulex europaeus)*
Aubépines	*(Crataegus monogyna et laevigata)*
Argousier	*(Hippophae rhamnoïdes)*
Bourdaine	*(Frangula alnus)*
Cornouiller mâle	*(Cornus mas)*
Cornouiller sanguin °	*(Cornus sanguinea)*
Eglantier	*(Rosa canina)*
Fusain d'Europe	*(Euonymus europaeus)*
Houx	*(Ilex aquifolium)*
Nerprun purgatif	*(Rhamnus catharticus)*
Noisetier	*(Corylus avellana)*
Prunellier°	*(Prunus spinosa)*
Saule cendré	*(Salix cinerea)*
Saule marsault	*(Salix caprea)*
Sureau noir	*(Sambucus nigra)*
Troène commun	*(Ligustrum vulgare)*
Viorne mancienne	*(Viburnum lantana)*
Viorne obier	*(Viburnum opulus)*

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

Buis	*(Buxus sempervirens)*
Chèvrefeuille	*(Lonicera periclymenum)*
Genêt à balais	*(Cytisus scoparius)*
Groseillier sanguin	*(Ribes sanguineum)*
If	*(Taxus baccata)*
Lierre commun	*(Hedera helix)*

ARBRES FRUITIERS

Pommiers
Poiriers Variétés
Cerisiers Régionales
Pruniers

Voir Centre Régional de Ressources Génétiques 03.20.67.O3.51

Arbres et arbustes pour bord de mer
Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantées
° Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)

Remarque :
Ces essences apparaissent de manière spontanée.
Chaque arbre ou arbuste est cependant adapté à un type de sol particulier. Pour une bonne réussite de la plantation, il suffira de les planter dans les conditions qui leur conviennent.