

DEPARTEMENT DE LA SOMME
**SAINT-QUENTIN-LAMOTTE-
CROIX-AU-BAILLY**



**Élaboration du
Plan Local d'Urbanisme**

Approbation

REGLEMENT

4

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du :
Le Maire

Reynald BOULENGER

LATITUDES

124 Boulevard Vauban – 80100 ABBEVILLE
Téléphone : 03.22.24.08.71 – Fax : 03.22.24.45.87
abbville@latitudes-ge.fr

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	5
3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	11
4. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF.....	17
5. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UFgj.....	23
6. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUr.....	32
7. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	37
8. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	42

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le territoire de SAINT-QUENTIN-LAMOTTE-CROIX-AU-BAILLY couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- **zones urbaines**, repérées par les sigles **UB, UBj, UC, UCj, UCe, UCi, UFc, UFi, UFE** et correspondant aux zones équipées ou en cours d'équipement ;
- **zones à urbaniser**, repérées par les sigles **AUr** et **AUrfe** correspondant aux zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation ;
- **zones agricoles**, repérées par les sigles **A, An** et **Ae**, correspondant aux zones protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- **zones naturelles et forestières**, repérées par les sigles **N, Nc, Nl, Nli** et **Nt** correspondant aux zones à protéger en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui les composent.

Les plans de zonage indiquent également :

- les terrains classés comme espaces boisés à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130-1 à R.130-15 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains classés comme espaces boisés à créer ;
- les talus, alignements d'arbres, haies significatifs à préserver ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-9, R.123-11-d et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

Les règles applicables pour chacune des zones sont définies dans des chapitres spécifiques respectant la nomenclature suivante (le numéro de l'article étant précédé du sigle de la zone concernée) :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut par délibération instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées par le PLU.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1) les constructions et aménagements industriels ;
- 2) les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts non nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou incompatibles avec la présence des habitations ;
- 3) les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules ;
- 4) les activités artisanales, commerciales et professions libérales classées incompatibles avec la présence des habitations ;
- 5) le stationnement isolé de caravanes et de mobil homes ;
- 6) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE UB 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) la création de bâtiments d'activités ou l'agrandissement, la transformation des établissements existants uniquement si leur importance modifie le caractère de la zone et si la nature des travaux envisagés a pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou les dangers dans le voisinage ; le Conseil Départemental d'Hygiène peut être consulté sur ce point ;
- 2) la reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

Dispositions particulières :

En secteur **UBj**, n'est autorisé que l'aménagement de garages, piscines, abris de jardin, bûchers, remises, serres, abris pour animaux... n'excédant pas 30m² de superficie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur, notamment celles relatives à l'accessibilité par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur. Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

3) Assainissement des eaux pluviales

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales, sauf impossibilité technique.

4) Réseaux de distribution (électricité, télécommunications,...)

Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel fixées par la réglementation en vigueur.

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

La façade avant ou le pignon des constructions principales à usage d'habitation et l'extension des constructions existantes peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie
- soit en retrait.

En cas de retrait des constructions, une continuité visuelle par rapport à la voie doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants :

- bâtiment annexe
- portail
- clôture maçonnée ou végétale.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions séparées, sur un même terrain, doit être au minimum de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Dispositions particulières :

En secteur **UBj**, les garages, piscines, abris de jardin, bûchers, remises, serres, abris de jardin... ne doivent pas excéder 30m².

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 12 mètres au faîtage mesuré à l'angle de la construction le moins élevé du terrain naturel.

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines existantes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières :

En secteur **UBj**, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité architecturale.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur terre sont interdites. Le niveau du plancher du bas de rez-de-chaussée fini sera implanté tout au plus à 0,50 mètre du terrain naturel avant travaux. Cette règle s'applique également pour les constructions situées sur des terrains en pente, mais dans ce cas, la construction – en partie avale – pourra être confortée à une hauteur supérieure à 0,50 mètre ; alors la partie inférieure de la construction devra être traitée de façon à ne pas laisser apparaître des matériaux à nu destinés au départ à être enduits, peints ou recouverts, ce jusqu'au sol.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Les constructions à usage d'habitation doivent garantir une simplicité de volume et une unité de pente de 40° minimum par rapport à l'horizontale.

Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants minimums.

Il n'est pas fixé d'angle minimum de toiture pour les annexes et les extensions

b) Couverture :

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect et notamment la teinte des matériaux dominant dans l'environnement immédiat (tuiles rouges ou amarantes flammées, ardoises naturelles ou matériaux d'aspect similaire).

L'utilisation du bac acier et de tôles laquées n'est autorisée que pour les annexes, les bâtiments publics et à usage d'activités.

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

c) Ouvertures en toitures :

Les chiens-assis ou lucarnes rampantes d'une largeur supérieure au tiers de la longueur du faîtage (par addition de toutes ces lucarnes) sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges et doivent être encastrés dans la toiture.

d) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Les dispositions du paragraphe 3) ne s'appliquent pas pour les vérandas sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

En cas de soubassements, ils doivent être réalisés sur toutes les façades de la construction.

b) Matériaux :

Les parpaings ou les briques creuses doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit, revêtement ou parement.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes sont interdites.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

L'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

c) Ouvertures :

Les ouvertures en façades ou pignons doivent être plus hautes que larges.

Cette disposition ne s'applique pas aux portes-fenêtres ou baies vitrées.

Les caissons des volets roulants doivent être placés à l'intérieur des constructions ou exceptionnellement à l'extérieur sans débordement sur la façade.

5) Clôtures

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), briques flammées ou léopard, matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures en front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ou panneau rigide de couleur verte,
- soit par un mur en harmonie avec la construction principale, en briques apparentes ou en pierres jointoyées ou enduit,
- soit par un muret de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret peut être doublé d'une haie vive dense d'essences locales.

6) Ouvrages techniques divers :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété, sauf pour les constructions implantées en alignement de voirie.

2) Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non) : 1 place supplémentaire pour 5 logements construits, réservée aux visiteurs.

3) Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux autorisés dans la zone : aménagement de surfaces suffisantes pour 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'autre part.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- 2) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et les cuves ou dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
- 3) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1) les constructions et aménagements industriels ;
- 2) les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts non nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou incompatibles avec la présence des habitations ;
- 3) les activités artisanales, commerciales et professions libérales classées incompatibles avec la présence des habitations ;
- 4) la création de bâtiments d'activités ou l'agrandissement, la transformation des établissements existants uniquement si leur importance modifie le caractère de la zone et si la nature des travaux envisagés a pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou les dangers dans le voisinage ; le Conseil Départemental d'Hygiène peut être consulté sur ce point ;
- 5) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dispositions particulières :

En **secteur UCe**, sont interdites les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et de fonction d'entrepôt.

En secteur **UCj**, n'est autorisé que l'aménagement de garages, piscines, abris de jardin, bûchers, remises, serres, abris pour animaux... n'excédant pas 30m² de superficie.

ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le **secteur UCi** exposé au bruit de l'aérodrome d'Eu-Le Tréport, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur, notamment celles relatives à l'accessibilité par les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur. Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

3) Assainissement des eaux pluviales

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

4) Réseaux de distribution (électricité, télécommunications,...)

Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel fixées par la réglementation en vigueur.

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

La façade avant ou le pignon des constructions principales à usage d'habitation et l'extension des constructions existantes doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum à 60 mètres maximum par rapport à l'alignement de voie.

La continuité visuelle par rapport à la voie et aux constructions voisines existantes doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants :

- portail
- clôture maçonnée ou végétale.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions séparées, sur un même terrain, doit être au minimum de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Dispositions particulières :

En secteur **UCj**, les garages, piscines, abris de jardin, bûchers, remises, serres, abris de jardin... ne doivent pas excéder 30m².

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 10 mètres au faîtage mesuré à l'angle de la construction le moins élevé du terrain naturel.

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines existantes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières :

En secteur **UCj**, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres au faîtage.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions répondant de l'architecture bioclimatique, de la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) ou des logiques de développement durable peuvent déroger aux dispositions de l'article UC 11.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité architecturale.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur terre sont interdites. Le niveau du plancher du bas de rez-de-chaussée fini sera implanté tout au plus à 0,50 mètre du terrain naturel avant travaux. Cette règle s'applique également pour les constructions situées sur des terrains en pente, mais dans ce cas, la construction – en partie avale – pourra être confortée à une hauteur supérieure à 0,50 mètre : alors la partie inférieure de la construction devra être traitée de façon à ne pas laisser apparaître des matériaux à nu destinés au départ à être enduits, peints ou recouverts, ce jusqu'au sol.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Les constructions à usage d'habitation doivent garantir une simplicité de volume et une unité de pente de 40° minimum par rapport à l'horizontale. Pour les architectures contemporaines uniquement, la toiture terrasse est tolérée.

Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants minimums.

Il n'est pas fixé d'angle minimum de toiture pour les annexes et les extensions

b) Couverture :

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect et notamment la teinte des matériaux dominant dans l'environnement immédiat (tuiles rouges ou amarantes flammées, ardoises naturelles ou matériaux d'aspect similaire).

L'utilisation du bac acier et de tôles laquées n'est autorisée que pour les annexes, les bâtiments publics et à usage d'activités.

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

c) Ouvertures en toitures :

Les chiens-assis ou lucarnes rampantes d'une largeur supérieure au tiers de la longueur du faîtage (par addition de toutes ces lucarnes) sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient plus hauts que larges et doivent être encastrés dans la toiture.

d) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Les dispositions du paragraphe 3) ne s'appliquent pas pour les vérandas sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

En cas de soubassements, ils doivent être réalisés sur toutes les façades de la construction.

b) Matériaux :

Les parpaings ou les briques creuses doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit, revêtement ou parement.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes sont interdites.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

L'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

c) Ouvertures :

Les ouvertures en façades ou pignons doivent être plus hautes que larges.

Cette disposition ne s'applique pas aux portes-fenêtres ou baies vitrées.

Les caissons des volets roulants doivent être placés à l'intérieur des constructions ou exceptionnellement à l'extérieur sans débordement sur la façade.

5) Clôtures

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), briques flammées ou léopard, matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures en front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ou panneau rigide de couleur verte,
- soit par un mur en harmonie avec la construction principale, en briques apparentes ou en pierres jointoyées ou enduit,
- soit par un muret de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret peut être doublé d'une haie vive dense d'essences locales.

6) Ouvrages techniques divers :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, il est exigé :

- 1) **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.
- 2) **Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non)** : 1 place supplémentaire pour 5 logements construits, réservée aux visiteurs.
- 3) **Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux autorisés dans la zone** : aménagement de surfaces suffisantes pour 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'autre part.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- 2) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et les cuves ou dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
- 3) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

Préambule

La zone UF est destinée à l'accueil d'activités commerciales, d'hébergement hôtelier, artisanales, industrielles ou à usage de dépôt présentant peu de nuisances.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- un secteur UFc à vocation commerciale
- un secteur UFi soumis à des normes d'isolation phonique.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 5 rue Henri Daussy, 80000 AMIENS, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1) les constructions nouvelles à destination d'habitation sauf celles exclusivement destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées sur la zone ;
- 2) les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles ou forestières ;
- 3) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans le **secteur UFc**, sont interdits :

- 1) les constructions et aménagements à destination d'habitation autres que ceux destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés dans le secteur (commerces et hébergements hôteliers) ;
- 2) les constructions et aménagements à destination de bureaux ;
- 3) les constructions et aménagements à destination d'artisanat ;
- 4) les constructions et aménagements à destination d'industrie ;
- 5) les constructions et aménagements à destination d'entrepôt ;
- 6) les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles et forestières ;

ARTICLE UF 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 1) les installations classées ou non à usage industriel, commercial, artisanal, d'entrepôts, les constructions à usage de bureaux et de services à condition que les nuisances et dangers

puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels.

- 2) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus.
- 3) les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 4) les constructions autorisées exposées aux bruits reconnus sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés en vigueur.
- 5) les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics.

Dispositions particulières :

Dans le **secteur UFi** exposé au bruit de l'aérodrome d'Eu-Le Tréport, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

Dispositions particulières :

Dans le **secteur UFc**, les accès individuels directs sur la RD 925 sont interdits.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles, et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

- les eaux résiduaires artisanales ou industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.
- l'évacuation des eaux résiduaires artisanales ou industrielles dans le réseau public d'assainissement, lorsqu'elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.
- l'autorisation d'un lotissement à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles ou leur construction groupée peut être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égout de type séparatif et au prétraitement des eaux avant évacuation.

3) Assainissement des eaux pluviales

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales, sauf impossibilité technique.

4) Réseaux de distribution (électricité, télécommunications,...)

Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, installation ou dépôt doit être implanté à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions séparées, sur un même terrain, doit permettre le passage des véhicules de protection civile avec un minimum de 5 mètres, lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 10 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel à l'exception des installations techniques de grande hauteur (cheminée, antennes, silos...).

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article UF 11 sont applicables aux constructions à usage d'activités. Concernant l'aspect extérieur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes se reporter aux dispositions de l'article UC 11.

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article R.111.21 : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur tertre sont interdites.

Les terrassements permettant de diminuer l'impact visuel des constructions sont fortement recommandés.

Les volumes architecturaux importants seront fractionnés.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Il n'est pas fixé de pente minimale.

b) Couverture :

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

Les matériaux de couverture doivent présenter un aspect sombre et mat.

Les techniques de construction à vocation écologique, telles que les toits-terrasses végétalisés par exemple, peuvent être acceptées sous réserve d'une étude préalable; Cette étude sera relative, d'une

part à l'intégration du projet dans le contexte environnant, d'autre part au réel impact écologique du procédé mis en œuvre.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

b) Matériaux :

Les parpaings ou les briques creuses doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit, revêtement ou parement.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes sont interdites. L'emploi de couleurs sombres, d'aspect mat est imposé. L'utilisation du blanc en couleur de revêtement est interdite.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques peints est autorisé.

5) Clôtures

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), briques flammées ou léopard, matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures en front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ou panneau rigide de couleur verte,
- soit par un mur en harmonie avec la construction principale, en briques apparentes ou en pierres jointoyées ou enduit,
- soit par un muret de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret peut être doublé d'une haie vive dense d'essences locales.

6) Ouvrages techniques divers :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées en nombre suffisant et de telle sorte qu'il soit le moins possible perceptible dans l'environnement.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les plantations et haies constituées d'essences locales sont recommandées (essences de type thuyas interdites).

Les bâtiments volumineux d'activités et les aires de stockage ou de dépôt visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige d'essence locales.

Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visible des voies, cheminements et espaces communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UF 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UFgj

Préambule

La zone UFgj est destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou à usage de dépôt présentant peu de nuisances et correspond au Parc Environnemental d'Activités de Gros Jacques.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 5 rue Henri Daussy, 80000 AMIENS, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UFgj 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- les activités commerciales autres que celles directement liées aux installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts classés ou non, autorisés sur la zone
- les bâtiments à usage d'habitation de toute nature, non prévus à l'article 2
- les constructions à usage agricole
- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation
- les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules visibles de la rue
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des affouillements résultant des interventions liées à la gestion des eaux pluviales, à la création de voirie et à l'implantation des bâtiments
- les terrains de camping ou de caravaning et les habitations légères de loisirs
- le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes.

En outre, peuvent être interdits après avis des services intéressés et du Conseil Départemental d'Hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.

ARTICLE UFgj 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur la zone de GROS JACQUES sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- 1) Les installations à usage industriel, commercial, artisanal, d'entrepôts classés ou non, les constructions à usage de bureaux et de services à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels.

- 2) Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus.
- 3) Les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur des installations classées pour la protection de l'environnement. Le périmètre de protection devant se situer dans l'emprise foncière de l'installation.
- 4) Les constructions autorisées exposées aux bruits de l'aérodrome de Eu - Le Tréport - Mers-les-Bains, sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6/10/1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation contre le bruit.
- 5) Les installations classées soumises et déclaration et (ou) à autorisation, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement. Le périmètre de protection devant se situer dans l'emprise foncière de l'installation.

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

Compte tenu des caractéristiques environnementales de la zone, l'implantation des entreprises dont l'activité, et/ou le fonctionnement est en rapport avec la promotion des énergies renouvelables sera privilégiée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ufgj 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Accès

- 1) Accès aux voies périphériques :

Les accès à la zone sont prévus à partir de la route départementale n° 925 (RD 925).

Les accès individuels directs sur la RD 925 sont interdits.

- 2) Accès aux voiries internes

Les caractères des accès doivent d'une part correspondre à la destination de l'installation et d'autre part, permettre de satisfaire les règles minimales de desserte (lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage).

L'entrée et la sortie des véhicules ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique. Leur nombre est limité à 2 accès par parcelle. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dispositions particulières :

Concernant les accès aux voiries internes pour le secteur UFGj-p4 :

- L'entrée et la sortie des véhicules ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique. Leur nombre est limité à 2 accès par parcelle jusqu'à 4 hectares plus 1 accès par tranche de 2 hectares. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

b) Voirie :

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

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

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

ARTICLE UFGj 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1) Eaux Industrielles

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

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

2) Eaux Pluviales, eaux usées domestiques :

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

3) Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de toiture conséquentes à une pluie mensuelle seront infiltrées à la parcelle. Au-delà, elles seront dirigées vers le réseau public.

Les eaux de ruissellement recueillies sur toutes les surfaces imperméabilisées des parkings, plates-formes techniques et autres surfaces exposées à la pollution, subiront un traitement approprié, devront être dirigées vers les noues ou réseaux créés dans la zone, et subiront un contrôle de leur qualité avant leur évacuation.

Dispositions particulières :

Concernant le secteur UFGj-p4 :

- Conformément au dossier Loi sur l'Eau, les eaux des parcelles (incluant les surfaces de toitures et celles de voirie et parking) seront tamponnées sur chaque parcelle, à raison d'une pluie de 20mm. Elles seront gérées à la parcelle en infiltration.

- Cette capacité permet de pouvoir gérer de façon intégrale une pluie semestrielle de 24h ou un orage quinquennal de 1h. En cas de trop plein, le surplus sera géré dans les ouvrages publics sous réserve d'une pollution suffisamment faible pour permettre l'infiltration directe dans le sol.

4) Eaux usées domestiques :

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

5) Déchets

Les entreprises doivent faire évacuer vers des stations de traitement par des sociétés spécialisées leurs déchets liquides et/ou solides qui seront stockés sur des aires aménagées à cet effet.

Il est strictement interdit de brûler les déchets et emballages à l'air libre.

ARTICLE UFGj 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales concernant la surface et la forme des parcelles.

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

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

1)

- Pour les lots implantés au Sud de la voirie primaire, sur la commune de Ponts-et-Marais et pour les lots implantés entre la RD n°925 et la voirie primaire du secteur sud de la zone, les constructions devront observer un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite de propriété.
- Sur les autres lots, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui se substitue aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. (voir ANNEXE 1).

2)

- Pour les lots bordant la RD n°925, les constructions devront observer un recul minimum de 35 mètres de l'axe de cette voie.
- Sur ces parcelles, les façades tournées sur la RD n°925 devront être orientées parallèlement à l'axe de cette voie.

Dispositions particulières :

Concernant le secteur UFGj-p4 :

- Pour les lots bordant la RD n°925, les constructions devront observer un recul minimum de 35 mètres de l'axe de cette voie.
- Sur ces parcelles, les façades tournées sur la RD n°925, à une distance de moins de 100 mètres et visibles depuis la route départementale, devront être orientées parallèlement à l'axe de cette voie.

ARTICLE UFg_j 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ($L=h/2$ au minimum), avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UFg_j 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Dispositions particulières :

Concernant le secteur UFg_j-p4 :

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur.

ARTICLE UFg_j 9 : EMPRISE AU SOL

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

Dispositions particulières :

Concernant le secteur UFg_j-p4 :

- L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UFg_j 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 12 mètres au faîtage à compter du niveau naturel du terrain. Il sera tenu compte des servitudes relatives aux contraintes aéronautiques liées à l'aérodrome de Eu – Le-Tréport – Mers-les-Bains. Les hauteurs feront l'objet d'une réglementation particulière sur les communes de Pont-et-Marais et d'Oust-Marest.

Dispositions particulières :

Concernant le secteur UFg_j-p4 :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 40 mètres au faîtage à compter du niveau naturel du terrain avant travaux.
- 2) Une hauteur supérieure est admise pour les équipements d'infrastructures et les autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque les caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti.
 - 3) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (château d'eau, cheminée, colonnes d'aération, réservoirs, silos et autres infrastructures verticales), sous réserve du respect des contraintes mentionnées ci-dessus.

Dispositions particulières :

Concernant le secteur UFGj-p4 :

- Les dispositions de l'article UFGj 10 paragraphe 1) ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (château d'eau, cheminée, colonnes d'aération, réservoirs, silos et autres infrastructures verticales), sous réserve du respect des contraintes aéronautiques.

ARTICLE UFGj 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Aspect des constructions

Les dispositions de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

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

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

2) Volumes et terrassements

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.
- Dans le cas d'affouillements et d'exhaussements du sol, les terres devront être mises en place de manière à retrouver le plus possible le profil initial du terrain.

3) Toitures

Les matériaux de couverture seront de couleurs sombres. Les surfaces réfléchissantes sont interdites.

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

4) Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

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

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

Dispositions particulières :

Concernant le secteur UFGj-p4 :

- L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée) est autorisé pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics et les bâtiments annexes. Toutefois, si l'on choisit le bardage métallique, les couleurs criardes sont interdites.
- Des teintes claires pourront être autorisées pour un traitement architectural particulier ; dans ce cas, leur utilisation devra être limitée à 15 % de la surface développée des façades.
- Pour les lots implantés au Sud de la voirie primaire, sur la commune de Ponts et Marais et pour les lots implantés entre la RD n°925 et la voirie primaire du secteur Sud de la zone, au-delà de 15 mètres linéaire, les façades devront présenter un fractionnement de volumes par un décrochement en façade et/ou en toiture accompagné d'un changement de texture et/ou de couleur.
- Sur les autres lots, cette distance est reportée à 20 mètres linéaire.

Dispositions particulières :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas à la phase 4 de la ZAC.

5) Signalétique et publicité

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

Dispositions particulières :

Concernant le secteur UFGj-p4 :

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

Dispositions particulières :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas à la phase 4 de la ZAC.
- Pour l'éclairage des enseignes, seules les ampoules Sodium basse pression dont le spectre n'induit pas de production d'ultraviolet sont autorisées. L'orientation des sources lumineuses, notamment pour l'éclairage des enseignes, sera adaptée pour minimiser les pertes de lumière et pour éviter les impacts trop grands sur la faune.

6) Clôtures

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

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

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

Dispositions particulières :

Concernant le secteur UFgj-p4 :

- Les clôtures entre parcelles seront composées de massifs arbustifs plantés intégrant éventuellement un grillage séparatif de 2 mètres de hauteur maximale, de couleur verte.

ARTICLE UFgj 12 : STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Les aires de stationnement doivent être conçues et réalisées en nombre suffisant pour satisfaire le fonctionnement des constructions et installations. Elles doivent être implantées en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement minimum.
- Les zones de stationnement ne devront en aucun cas être localisées en façade de la RD n°925.

Dispositions particulières :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas à la phase 4 de la ZAC.

ARTICLE UFgj 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Espaces verts à aménager

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

- 1 arbre de haute tige 16 x 18 (centimètres de circonférence du tronc à un mètre du sol) + 3 baliveaux de 1,50 à 1,75 mètres minimum à la plantation pour 100 m² d'espaces verts

Dispositions particulières :

Concernant le secteur UFgj-p4 :

- 1 arbre de haute tige 16 x 18 (centimètres de circonférence du tronc à un mètre du sol) + 3 baliveaux de 1,50 à 1,75 mètres minimum à la plantation pour 2000 m² d'espaces verts.
- 1 arbre de haute tige 16 x 18 (centimètres de circonférence du tronc à un mètre du sol) pour 5 places de stationnement minimum.

Les espaces verts libres de construction et de circulation doivent représenter au moins 30 % de la superficie de la parcelle, pour le secteur UFgj-p4, ce ratio est de 20 %. Il s'agit d'espaces non imperméabilisés et végétalisés (présence de végétaux ou de gazon obligatoire). Ne sont pas considérés comme espaces verts, les stockages, les terrasses, les parkings autres que ceux traités en surfaces végétalisées (type « evergreen » par exemple), les voies internes et, d'une

manière générale, toute surface imperméabilisée de quelque nature que ce soit. On aura recours à des plantations d'essences locales.

Les bâtiments d'activités volumineux et les aires de stockage ou de dépôt visibles depuis les voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres d'essences locales. Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles), sauf celles du secteur UFgj-p4, visibles depuis les voies, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran où les végétaux persistants représenteront au moins 70 % des plantations.

2) Mobilier urbain

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

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UFgj 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Les dispositions en vigueur résultent de l'application de l'article UFgj 9.

ARTICLE UFgj 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UFgj 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUr

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUr 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1) les constructions et aménagements industriels ;
- 2) les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles ou forestières ;
- 3) les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- 4) le stationnement isolé de caravanes et mobil homes,
- 5) les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation,
- 6) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

ARTICLE AUr 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation d'une zone AUr ne nécessite pas de modification du Plan Local d'Urbanisme.

L'aménagement de tout ou partie de la zone doit s'inscrire dans un plan d'aménagement d'ensemble.

Ainsi, sont autorisées les constructions sous réserve que :

- le projet démontre qu'il s'intègre dans une organisation réfléchie de l'ensemble de la zone et qu'il ne compromet pas l'aménagement de la partie restante.
- les dimensions des réseaux, dès la première tranche, soient prévues pour permettre la réalisation des tranches suivantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain est constructible sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge ou délègue conventionnellement la réalisation des équipements internes nécessaires à la viabilisation de la zone.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite) sont joints en annexes.

ARTICLE AUr 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout terrain est aménageable sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge ou délègue conventionnellement la réalisation des équipements internes nécessaires à la viabilisation de la zone.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

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

3) Assainissement des eaux pluviales

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales des espaces publics devra être assurée intérieurement à la zone par des techniques dites alternatives (noue, tranchée drainante, petite mare paysagère,...) admettant un petit débit de fuite (entre de 2 et 5 l/s/ha aménagé).

4) Réseaux de distribution (électricité, télécommunications...)

Tout raccordement d'une installation nouvelle, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage souterrain.

ARTICLE AUr 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel fixées par la réglementation en vigueur.

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

La façade des nouvelles constructions orientée vers le domaine public doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait compris entre 5 et 10 mètres maximum par rapport à l'alignement.

En cas de retrait des constructions, une continuité visuelle par rapport à la voie doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants :

- bâtiment annexe
- portail
- clôture maçonnée ou végétale.

Un accès de voirie sécurisé peut justifier une décroche au niveau du portail par rapport à l'alignement.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE AUr 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas d'implantation en limite, les parties de construction situées en limite ne doivent pas comporter de baies.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

ARTICLE AUr 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUr 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUr 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faitage.

ARTICLE AUr 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Les constructions sur terre sont interdites.

Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction doit être situé à +20cm par rapport à l'axe de la voie publique.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Non réglementé.

b) Couverture :

L'utilisation du bac acier et de tôles laquées n'est autorisée que pour les bâtiments annexes ou à usage d'activités.

c) Ouvertures en toitures :

Non réglementé.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques ou clins par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

En cas de réalisation de soubassements en briques, le traitement doit être identique sur les 4 façades de la construction.

b) Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes sont interdites.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales (les briques flammées sont par exemple interdites).

L'emploi de parpaings peints ou pré-enduits ou teintés dans la masse ainsi que l'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

c) Ouvertures :

Non réglementé.

5) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage sont interdits.

Les clôtures constituées en hauteur de plus d'une plaque d'aspect béton sont interdites sauf en fond de parcelles.

Les clôtures en front de rue et les clôtures séparatives jusqu'à la façade avant de la construction principale doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale ; dans ce cas, le mur en front de rue doit être ajouré
- soit par un muret de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret peut être doublé d'une haie vive dense d'essences locales
- soit par une grille (exemple : panneaux rigides).

6) Ouvrages techniques divers :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE AUr 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, il est exigé au minimum :

- 1) **Dans les espaces communs** : 1 place de stationnement, couverte ou non, pour 3 logements dont 15% de places handicapées avec un minimum de 1.
- 2) **Dans les espaces privés** :
 - **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement, couvertes ou non, par logement, aménagées dans la propriété.
 - **Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non)** : 1 place supplémentaire pour 5 logements construits, réservée aux visiteurs, en plus de la règle définie au 1).

ARTICLE AUr 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

2) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et les cuves ou dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, sont recommandés à être enterrés. A défaut, ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

3) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

4) Une ceinture verte constituée d'essences locales doit être créée le long des limites extérieures des zones AUr au contact des zones A, pour assurer la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ou naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE AUr 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUr 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

7. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Préambule

La zone **A** comprend des terrains non équipés protégés du fait de leur valeur économique agricole. Elle comprend :

- un secteur **An** relatif à la protection environnementale de la partie Ouest du territoire.
- un secteur **Ae** relatif à l'implantation de parc d'éoliens.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1) les constructions et aménagements à destination d'habitation autres que celles destinées au logement des exploitants agricoles qui exploitent le site ;
- 2) les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- 3) les constructions et aménagements à destination de bureaux ;
- 4) les constructions et aménagements à destination de commerce ;
- 5) les constructions et aménagements à destination d'artisanat ;
- 6) les constructions et aménagements à destination d'industrie ;
- 7) le stationnement isolé de caravanes et mobil homes ;
- 8) les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- 9) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dispositions particulières :

Dans le secteur **An**, sont interdites, toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 1) la modification, l'agrandissement des habitations existantes, sous réserve du respect des dispositions du présent chapitre et qu'il n'en résulte pas une atteinte à l'économie générale ;

Dispositions particulières :

Dans le secteur **An**, sont autorisés sous conditions :

- 1) la modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques ;
- 2) les abris fixes ou mobiles à usage de service public ;
- 3) les équipements publics liés aux divers réseaux et à la signalisation maritime ;
- 4) la reconstruction en cas de sinistre, des abris existants, dans la limite de l'emprise au sol existante.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitations ou d'activités doit être, soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par un captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales, sauf impossibilité technique.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie minimale des terrains constructibles doit être compatible avec un dispositif d'assainissement autonome.

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

Sauf si des contraintes techniques s'y opposent, les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues, sauf en cas d'aménagement, extension ou reconstruction à l'identique suite à un sinistre d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs minimums ci-avant, s'il n'y a pas diminution du recul actuel.

Des dérogations en matière de distances minimales peuvent être accordées pour l'implantation des équipements d'infrastructure et pour l'implantation des éoliennes et de leurs équipements sous réserve du respect des dispositions législatives et réglementations en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur de la façade faisant vis-à-vis à la limite avec un minimum de 4 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure, des éoliennes et de leurs équipements.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance au moins égale à 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure, des éoliennes et de leurs équipements.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage

Les constructions à usage d'activités (agricoles, artisanales, commerciales...) ne doivent pas excéder 16 mètres au faîtage.

Les constructions ou installations, publiques ou privées, liées et nécessaires à l'implantation d'éoliennes, ne sont pas soumises à un plafond de hauteur.

Dispositions particulières :

Dans le secteur **Ae**, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article R.111.21 (à la date d'approbation du PLU) : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les terrassements visant à niveler un terrain pour diminuer l'impact visuel d'un bâtiment peuvent être imposés.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Non réglementées.

b) Couvertures :

Non réglementées.

c) Ouvertures en toitures :

Les relevés de toiture (chiens assis ou lucarnes rampantes) d'une largeur supérieure à 1/3 de la longueur du faîtage sont interdits.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

b) Matériaux :

Les parpaings et les briques creuses doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

Bâtiments à usage d'activités :

L'emploi de parpaings peints ou pré-enduits ou teintés dans la masse ainsi que l'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités. L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi de couleurs d'aspect mat est imposé.

Dispositions particulières :

Dans le secteur **An**, les façades – au-delà de 20 mètres linéaires – devront présenter un fractionnement de volume par un décrochement de en façade et/ou en toiture, accompagné d'un changement de texture et/ou de couleur.

5) Clôtures

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures en front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage ; en cas de pose d'un grillage, celui-ci devra être installé côté jardin
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale.

6) Ouvrages techniques divers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les espaces boisés et plantations d'alignement figurant au plan sont classés « espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.

2) Les bâtiments de grande longueur et de grande hauteur doivent être accompagnés, au moins partiellement, par des plantations ; les essences locales sont recommandées.

3) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et entrepôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

4) Les talus en friche ou boisés présentant une utilité avérée en hydraulique doivent être maintenus afin d'assurer la stabilité des sols.

5) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

6) Les talus, haies et alignements d'arbres utiles à la gestion des eaux pluviales ont été identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

8. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

En zone N et secteurs Nc, NI, Nli et Nt, sont interdits :

- 7) les constructions et aménagements à destination d'habitation autres que celles autorisées en secteurs Nc, NI et Nt ;
- 8) les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- 9) les constructions et aménagements à destination de bureaux ;
- 10) les constructions et aménagements à destination de commerce ;
- 11) les constructions et aménagements à destination d'artisanat ;
- 12) les constructions et aménagements à destination d'industrie ;
- 13) les constructions et aménagements à destination d'entrepôt ;
- 14) les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles et forestières ;
- 15) le stationnement isolé de caravanes et mobil homes ;
- 16) les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation.

ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- a. la modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques ;
- b. l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes et de leurs annexes
- c. la reconstruction en cas de sinistre, des constructions existantes, dans la limite de l'emprise au sol existante
- d. les abris pour animaux.

Dispositions particulières :

En secteur Nc, est autorisé la reconstruction en cas de sinistre, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes et de leurs annexes, ainsi que l'aménagement de garages, piscines, abris de jardin, bûchers, remises, serres... n'excédant pas 30m² de superficie.

En secteur NI, ne sont autorisés que les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

Les aménagements mentionnés aux alinéas 1, 2 et 3 doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En secteur **Nt**, n'est autorisé que l'aménagement d'équipements liés à l'exploitation d'activités existantes, aux sports, aux loisirs et au tourisme, ou autres équipements assimilables, réalisés en conformité avec toutes les réglementations particulières en vigueur, sous condition que :

- leur intégration dans le paysage soit parfaitement assurée ;
- ils aient fait l'objet d'une étude préalable portant sur l'opportunité et la possibilité de réalisation de l'opération, une étude d'impact pouvant être exigée le cas échéant ;
- l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires (viabilité, réseaux...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation permise doit être alimentée en eau potable :

- soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes ;
- soit par captage, forage ou puits particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur, en particulier l'article 50 du Règlement Sanitaire Départemental.

« L'établissement de dispositifs d'assainissement autonome ne peut se faire que sur autorisation délivrée, après avis de l'autorité sanitaire, par le maire du lieu d'installation. La demande d'autorisation doit être accompagnée d'un plan de situation et d'un plan de masse sur lequel figure l'emplacement et les caractéristiques du dispositif. Toute modification doit faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation.

L'implantation de dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine ou réservées à des activités particulières telle que la conchyliculture ou la baignade. Les dispositifs d'assainissement autonome ne peuvent pas être implantés à moins de 55 mètres de puits ou sources produisant une eau destinée à la consommation humaine. Ils respecteront les servitudes attachées aux périmètres de protection des captages d'eau d'adduction publique.

Le lieu d'implantation des dispositifs d'assainissement autonome doit être adapté aux caractéristiques du terrain, nature et pente ainsi qu'à l'emplacement de l'habitation. La surface minimale du terrain destiné à recevoir une habitation individuelle non raccordable à un réseau d'assainissement, généralement admise est de 500 m² d'un seul tenant et en contre bas des évacuations d'eaux usées à réserver au dispositif d'assainissement autonome. Des dérogations peuvent être admises sous réserve de l'accord préalable de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales sur le dispositif retenu.

L'autorité sanitaire peut interdire l'utilisation de tout dispositif d'accumulation ou de traitement présentant une gêne pour le voisinage. »

3) Assainissement des eaux pluviales

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales, sauf impossibilité technique.

4) Réseaux électriques

Les réseaux électriques moyenne et basse tensions doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 5 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

Des dérogations en matière de distances minimales peuvent être accordées pour l'implantation des équipements d'infrastructure sous réserve du respect des dispositions législatives et réglementations en vigueur.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf si la configuration du terrain ne le permet pas.

Des dérogations en matière de distances minimales peuvent être accordées pour l'implantation des équipements d'infrastructure sous réserve du respect des dispositions législatives et réglementations en vigueur.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières :

En **secteur Nc**, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes.

En **secteur Nl**, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

En **secteur Nt**, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article R.111.21 (à la date d'approbation du PLU) : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur tertre sont interdites.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Non réglementées.

b) Couvertures :

Non réglementées.

c) Ouvertures en toitures :

Non réglementées.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

Non réglementée.

b) Matériaux :

Non réglementés.

5) Clôtures

Non réglementées.

6) Ouvrages techniques divers :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent s'intégrer dans l'environnement.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les espaces boisés de moins de 4 ha et plantations d'alignement figurant au plan sont classés « espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.

2) Les formations végétales existantes (plantations de marais, arbustes...) constituant un élément dominant du paysage, nécessaire à la préservation du milieu naturel et de la spécificité du site, sont également soumises aux dispositions des articles L130-1, L130-5 et L130-6 du Code de l'Urbanisme.

3) Tous les espaces boisés depuis plus de 20 ans (sauf peupleraies) et d'une superficie égale ou supérieure à 4 ha d'un seul tenant, appartenant à des particuliers, sont soumis aux dispositions des articles L311-1 à L311-5 du Code Forestier relatifs aux défrichements, et L311-6 du Code de l'Urbanisme relatifs aux lotissements. Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, établissements d'utilité publique, sections mutualistes et Caisses d'Épargne est, dans tous les cas, soumis aux dispositions du Code Forestier.

4) Les talus, haies et alignements d'arbres utiles à la gestion des eaux pluviales ont été identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

5) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.