COMMUNE DE LE TREPORT

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3

REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES

SOMMAIRE

TITRE II - Dispositions générales Page 3

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 - ZONE UA Page 10
CHAPITRE 2 - ZONE UB Page 21
CHAPITRE 3 - ZONE UD Page 34
CHAPITRE 4 - ZONE UE Page 44
CHAPITRE 5 - ZONE UL Page 54
CHAPITRE 6 - ZONE UY Page 60

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 - ZONE AU Page 69
CHAPITRE 2 - ZONE 1AU Page 71

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE 1 - ZONE A Page 82
CHAPITRE 2 - ZONE N Page 89

TITRE V - Emplacements réservés Page 100

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.21 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à la commune de LE TREPORT.

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

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111.2, R.111.14.2, R. 111.3.2, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent applicables.

2) Les articles L. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

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

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

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

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.

ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

Le P.L.U. de LE TREPORT comporte SIX zones urbaines :

LA ZONE UA : Zone urbaine de centre ville présentant une urbanisation diversifiée de forte densité, à vocation principale d'habitat, de bureaux, de commerce, d'équipement et d'activités d'accompagnement. Elle comprend 4 secteurs :

- le secteur UAa correspondant à du bâti ancien où la hauteur de tout nouveau bâtiment est limitée,
- le secteur UAb correspondant à la partie ouest de l'esplanade où des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les construction et installations nécessaires pour la gestion et la sécurité, les affouillements et exhaussements du sol nécessaire pour ces réalisations sont autorisés, ainsi que des constructions légères et temporaires à usage commercial obligatoirement situées dans les 2 aires d'implantation déjà existantes ;
- le secteur UAc correspondant aux secteurs à vocation :
  - d'immeubles d'habitation collective et de commerce,
  - de terrains scolaires C.E.S., C.E.T maternelle,
  - et de terrains de sport du P.A.Z. de la Z.A.C. des Terrasses.
- le sous-secteur UAcr signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint en dossier annexe du plan local d'urbanisme.

NB : *Préalablement à l'autorisation d'édifier une terrasse couverte démontable sur le domaine public, le pétitionnaire devra avoir obtenu l'autorisation de Monsieur le Maire du TREPORT d'occuper le domaine public communal par arrêté municipal.*

LA ZONE UB : Zone urbaine de centre ville de forte densité, présentant une urbanisation diversifiée de forte densité, à vocation principale d'habitat, de bureaux, de commerces, d'équipements et d'activités d'accompagnement. Elle englobe le secteur sauvegardé de la Ville du TREPORT. Elle comprend 9 secteurs de zone :

- le secteur UBa correspond à la zone urbanisée du hameau de Mesnil-Sorel,
- le secteur UBar correspond à la zone urbanisée du hameau de Mesnil-Sorel et concernée par la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU,
- le secteur UBb comprend des terrains pentus difficiles d'accès compris entre la rue de Dieppe et la rue Suzanne,
- le secteur UBbr comprend des terrains pentus difficiles d'accès compris entre la rue de Dieppe et la rue Suzanne et concernés par la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU,
- le secteur UBc1 englobe une zone de maisons ouvrières située à proximité de la verrerie Saint Gobain Desjonquères dans le périmètre de protection Z1, risque technologique. Dans ce secteur, l'augmentation du personnel ou des habitants soumis aux risques est limitée. Le principe à retenir en périmètre Z1 est de ne pas augmenter la population soumise aux risques (ou très faiblement, principe de 10 personnes à l'hectare).
- le secteur UBe correspond à des zones mixtes d'équipements privés et publics, d'activités et de logements,
- le secteur UBf correspond au front de mer situé en limite avec MERS LES BAINS, comprenant le secteur sauvegardé et les terrains contigus où, en raison des risques d'inondations, les sous-sols sont interdits et les cotes finies des rez-de-chaussée des constructions doivent être établies à une altitude minimum de 10,80 C.M.(Cote Marine) soit à une altitude minimum de 6,30 m N.G.F. (Nivellement Général de France).
- le secteur UBr correspond à la zone urbaine concernée par la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU.

LA ZONE UD : Zone urbaine de moyenne densité, à vocation principale d'habitat, où les commerces, les équipements et les activités d'accompagnement sont admis. Deux secteurs de zone ont été créés :

- le secteur UDr signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint en dossier annexe du PLU,
- le secteur UDi reprend les axes de ruissellement suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,

LA ZONE UE : Zone urbaine à vocation principale d'habitat de moyenne densité. Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UEf correspondant au site du funiculaire, situé sur la falaise haute.
- le secteur UEr qui signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint en dossier annexe du PLU.

LA ZONE UL : Zone urbaine accueillant les équipements de loisirs, tourisme communaux implantés dans l'enceinte du camping municipal.

LA ZONE UY : Zone à vocation d'activités. Elle comprend :

- le secteur UY1 correspond aux périmètres de protection Z1 de la verrerie SAINT GOBAIN DESJONQUERES, générant des risques technologiques.
  Dans ce secteur, l'augmentation du personnel ou des habitants soumis aux risques est limitée. Le principe à retenir en périmètre Z1 est de ne pas augmenter la population soumise aux risques (ou très faiblement, principe de 10 personnes à l'hectare).

  le secteur UY2 correspond aux périmètres de protection Z2 de la verrerie SAINT GOBAIN DESJONQUERES, générant des risques technologiques. Dans ce secteur, l'augmentation du personnel ou des habitants soumis aux risques est limitée. En périmètre Z2, le seuil à retenir est de 25 personnes à l'hectare).

2) Les zones à urbaniser (indicatif AU), les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Dans le P.L.U. de LE TREPORT, on retrouve :

Les zones à urbaniser :

LA ZONE AU : Zone d'urbanisation future réservée au développement à long terme : une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation cette zone. Un secteur de zone a été créé :

- le secteur AUr signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU.

LA ZONE 1AU : Zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous forme d'opérations groupées ou de lotissements. Dans la zone 1AU, les constructeurs sont tenus de réaliser ou de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. Un secteur de zone a été créé :

- le secteur 1AUr signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint en dossier annexe du PLU.

Les zones agricoles :

LA ZONE A : Zone reprenant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Plusieurs secteurs de zone ont été créés :

- le secteur AL englobe les Espaces Proches du Rivages et Milieux Remarquables
- le secteur Ai reprend les axes de ruissellement suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- le secteur Ar, signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vide joint dans le dossier annexe du PLU.

Les zones naturelles :

LA ZONE N : Zone N reprenant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone, sont inclus plusieurs secteurs particuliers :

- le secteur Na où des terrains d'équipements sportifs sont autorisés permettant de pérenniser un aspect découvert des espaces, tout en autorisant avec une emprise maximale de 5% la réalisation de vestiaires directement nécessaires à la pratique des activités sportives.
- le secteur Nc permettant la réhabilitation, l'extension de constructions excentrées.
- le secteur Nd correspondant aux bassins et à l'avant bassin de retenue des chasses et aux terrains adjacents, où sont autorisés les travaux, constructions et installations liées à la navigation de plaisance ou de métier pour la pêche, et à la promotion du tourisme) sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
- le secteur NL correspondant aux espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et aux milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, espaces d'application du L146-6 de la Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral n° 86-2 du 3 janvier 1986. Ce secteur NL reprend la bande littorale hormis les zones de risques liés aux falaises, les bois et coteaux de Saint Croix et le parc Saint Croix, les espaces boisés existants les plus significatifs étant repris en tant qu'espaces boisés classés.
- le secteur NLa correspondant aux terrains situés en bordure de la falaise haute, dans le prolongement du projet du funiculaire. Cette bande de terrain, d'accompagnement du projet, sera traitée sous la forme d'un vaste parc paysagé (revalorisée) dans l'esprit du jardin à la française de l'ancien établissement du Trianon (vestiges).
- Le secteur NLi reprend les axes de ruissellement suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- le secteur Nm reprend les 12 miles marins des eaux territoriales.
- le secteur Np correspondant à la place de la Poissonnerie et à l'espace environnant la gare, sur lesquels le stationnement est déjà existant mais où des aménagements sont indispensables pour une gestion cohérente des parkings en rapport avec la politique communale de déplacement.
- le secteur Nt reprend les zones naturelles à vocation et développement touristique en rapport direct ou non avec la présence de la mer.
- le secteur Nr correspondant aux terrains où des risques précisément connus ou supposés de cavités souterraines ou des risques d'éboulements de la falaise ont été

portés à la connaissance des élus, qui sont donc en conséquence rigoureusement inconstructibles.

De plus, figurent au plan :
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les plantations à créer au pourtour des futures zones à urbaniser pour une insertion dans l'environnement,
- les plantations à protéger ayant un rôle hydraulique contre le ruissellement,
- des emplacements réservés pour élargir des voiries, support des zones d'extension.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123.1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, etc. ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Qualification de la zone

Zone urbaine de centre ville présentant une urbanisation diversifiée de forte densité, à vocation principale d'habitat, de bureaux, de commerce, d'équipement et d'activités d'accompagnement.

Elle comprend 4 secteurs :

- le secteur UAa correspondant à du bâti ancien où la hauteur de tout nouveau bâtiment est limitée,
- le secteur UAb correspondant à la partie ouest de l'esplanade où des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les construction et installations nécessaires pour la gestion et la sécurité, les affouillements et exhaussements du sol nécessaire pour ces réalisations sont autorisés, ainsi que des constructions légères et temporaires à usage commercial obligatoirement situées dans les 2 aires d'implantation déjà existantes ;
- le secteur UAc correspondant aux secteurs à vocation :
  - d'immeubles d'habitation collective et de commerce,
  - de terrains scolaires C.E.S., C.E.T maternelle,
  - et de terrains de sport du P.A.Z. de la Z.A.C. des Terrasses.
- le secteur UAcr signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint en dossier annexe du plan local d'urbanisme.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par la Loi N°76-663 du 19 juillet 1976 sauf celles visées à l'article 2.
1.2 - Les activités industrielles, sauf celles visées à l'article 2.
1.3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents (article R.443-7) et saisonniers (article R.443-8.1).
1.4 - Le stationnement des caravanes (article R.443-4)
1.5 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes soumis aux dispositions de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme (cf. le texte de cet article en annexe)
1.6 - Dans le secteur UAb, toutes les constructions et installations sauf celles explicitement autorisées à l'article UA2 dans ledit secteur UAb
1.7 - Dans les sous-secteurs UAc indicés " r ", toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.
1.8 - Dans le quartier des Cordiers, en secteur UAa, les changements de destination de garages en logements sont interdits, sauf si preuve est fournie qu'un autre garage existe à proximité.
1.9 - Dans l'ensemble de la zone UA et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisées dans la zone UA, le secteur UAa et le secteur UAc, à l'exception du secteur UAb et UAcr :

2.1 - Les activités artisanales et commerciales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.2 - Les ateliers de réparations de véhicules à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.

2.3 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, sont autorisées :

2.3.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes
2.3.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,
2.3.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
2.3.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
2.3.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4 - Dans la zone UA et le secteur UAa :

2.4.1 - Des terrasses couvertes démontables pourront être autorisées sur le quai François 1er de la rampe Napoléon à l'esplanade Louis Aragon.
2.4.2 - Ces autorisations seront temporaires, précaires et révocables et accordées annuellement.

2.5 - Dans le secteur UAb seules sont autorisées les aires de stationnement ouvertes au public y compris les constructions nécessaires au parc public de stationnement, les installations légères nécessaires aux activités de jeux et de sports et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour ces réalisations.

2.6 - Dans les sous-secteurs UAc indicés " r ",seuls sont autorisés :

2.6.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
2.6.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
2.6.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
2.6.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.7 - Dans les secteurs de risques indicés " r " :

2.7.1 - A proximité des risques connus les occupations et utilisations du sol doivent avoir fait l'objet d'une étude approfondie permettant d'apprécier l'aptitude des sols à supporter des constructions et le cas échéant de déterminer les travaux confortatifs à réaliser.

2.7.2 - Ces périmètres de protection des risques naturels " r " rendent inconstructibles le terrain. Toutefois, des sondages (ou toute autre technique) concluant que le risque de cavités souterraines n'existe pas ou plus rendent constructible le terrain.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

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

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

3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.

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

3.2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 - Toute construction ou installation le nécessitant une alimentation doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, …).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné sur la base d'évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2 litres par seconde et par hectare aménagé.

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

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

4.4.2 - Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions principales peuvent être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement des constructions,

6.1.2 - soit avec un recul minimum de 3 mètres.

6.2 - L'implantation en retrait de l'alignement des constructions sera autorisée sous réserve du respect de la condition suivante :

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

6.2.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, muret de 1 m surmonté d'une grille et doublé d'une haie, clôture ajourée jusqu'au sol (se reporter à l'article 11 du présent règlement).

6.3 - Dans le secteur UAc, les constructions devront respecter une marge de recul de 7 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans l'ensemble de la zone UA, y compris le secteur UAa, les constructions doivent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à au moins 1,90 mètre de la limite séparative.

7.2 - Dans les secteurs Uab et UAc, les constructions doivent être implantées :

7.2.1 - soit en limite séparative

7.2.2 - soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction ; sans être inférieur à 3 mètres.

7.3 - Dans la zone UA et le secteur UAa : Les façades latérales des terrasses couvertes devront être réalisées dans le prolongement des limites séparatives des constructions existantes ; elles devront être jointives entre elles, avec celles déjà existantes ou à construire.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Il n'est pas fixé de prescription spéciale pour la zone UA.

9.2 - Dans la zone UA et le secteur UAa : Les terrasses couvertes démontables ne pourront pas dépasser de plus de 2,50 mètres d'emprise sur le domaine public par rapport aux façades existantes.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans la zone UA, la hauteur de toute construction ne devra pas excéder 3 étages droits sur rez-de-chaussée plus un ou deux niveaux de combles aménageables.

10.2 - Dans les secteurs UAa, la hauteur de toute construction ne devra pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus un ou deux niveaux de combles aménageables.

10.3 - Dans le secteur UAc, la hauteur de toute construction ne devra pas dépasser 14,50 mètres hors tout.

10.4 - Une continuité des lignes d'égout des toitures devra être respectée en façade principale, vue sur l'espace public.

10.5 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés.

10.6 - En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la ou des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

10.7 - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les immeubles existants, dans le cas de reconstruction à l'identique et dans le cas de transformation d'un immeuble existant dépassant les hauteurs fixées ci-dessus, soit pour l'éclairage des combles soit pour leur aménagement en surface habitable.

10.8 - Dans la zone UA et le secteur UAa : En profil, les terrasses devront s'inscrire dans le gabarit délimité par la façade, le sol, un plan vertical à 2,50 m, de la façade et un plan incliné à 20°. Toutefois les terrasses présentant une façade d'au moins 8 m, pourront avoir une hauteur de 3,50 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.1.3 - Les vérandas des commerces, restaurants implantés sur le quai ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.1.4 - Aucune partie en maçonnerie ou en dur ne devra être réalisée dans leur construction. Toutefois, un dallage est admis pour la partie intérieure.

11.1.5 - En profil les terrasses couvertes devront s'inscrire dans le gabarit délimité par la façade, le sol, un plan vertical à 2,50 mètres de la façade et un plan incliné à 20°. Toutefois les terrasses couvertes présentant une façade d'au moins 8 mètres de longueur pourront avoir une hauteur de 3,50 mètres maximum.

11.2 - Volumes et terrassements

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

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.
11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 33° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.
11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.
11.3.4 - L'emploi de matériaux brillants, de fortune et de volumes récupérés est interdit pour tout type de construction (bâtiment principal et annexe).

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles plates légèrement vieillies, ardoises naturelles).
11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.
11.4.3 - L'emploi de bardage métallique et de tout matériau brillant est interdit.
11.4.4 - L'acier, l'inox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.
11.4.5 - Les constructions annexes devront être également réalisées avec des matériaux d'aspect ardoise, tuile et zinc.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est recommandé côté rue.
11.5.3 - Les châssis de toit seront de préférence installés sur la façade non visible de la voie publique. Ils seront encastrés et auront une dimension maximale de 78 * 98 dans le sens vertical.

11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes

11.6.1 - Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau verrier en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires seront installés sur la façade non visible de la voie publique, sauf en cas de contraintes techniques.
11.6.3 - Les antennes paraboliques et de type râteau devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Aussi, il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc. …
Pour les constructions neuves, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. …

11.7 - 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 de celles des annexes visibles de la rue. 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.

a) Matériaux des façades

- Pour les habitations

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

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
11.7.3 - Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.
11.7.4 - Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.
11.7.6 - Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades (cf. cahier de prescriptions architecturales).

- Pour les bâtiments à usage d'activités artisanales

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

11.7.8 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.
11.7.9 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant, pour les annexes.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.10 - Des matériaux présentant des teintes identiques à celles de la construction principale doivent être utilisés.

11.7.11 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.12 - L'usage des garages et abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants métalliques et en tôle ondulée est interdit.

b) Ouvertures en façades

11.7.1 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
11.7.2 - L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres.
11.7.3 - Les menuiseries et volets seront en bois ou aluminium.
11.7.4 - Les coffres de volets roulants seront intégrés dans la construction et non visibles de l'extérieur.

11.8 - Les pignons : La pointe des pignons devra être traitée architecturalement pour une meilleure insertion dans le site grâce à : un bardage bois, un essentage en ardoise, une couleur d'enduit plus soutenue que le reste de la construction, les volets roulants seront de couleur sombre afin de limiter l'éblouissement et l'impact d'aplats blancs dans le paysage.

11.9 - Clôtures

11.9.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec l'environnement et la rue.

11.9.2 - Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
11.9.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une partie claire voie constituée de lisses horizontales et de grilles à barreaux verticaux.

11.9.4 - Le maintien, de tout ou partie, de murs de clôture ancien peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.
11.9.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.
11.9.6 - L'emploi de grands portails en bois et en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.
11.9.7 - Le grillage de teinte blanche est interdit.
11.9.8 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m, calculé par rapport au point bas du terrain.
11.9.9 - Les portails seront en bois ou en aluminium laqué.
11.9.10 - Les couleurs à respecter sont : bois, gris, bleu, bordeaux et vert foncé.

11.10 - Les enseignes et devantures

11.10.1 - Les enseignes seront limitées à deux par activité ou commerce : une perpendiculaire et une drapeau

11.10.2 - Elles devront être installées dans l'espace consacré au rez-de-chaussée.

11.10.3 - les lettrines auront une hauteur maximale de 35 cm.

11.10.4 - L'éclairage sera indirect.

11.11 - Les couleurs

Une palette de couleurs a été définie. Elle est reprise dans le cahier de prescriptions architecturales.

11.11.1 - Toutes les façades reprendront les teintes observées sur la commune : Brique / rouge ; briques / silex ; pierre naturelle ; soit enduite (cf. Palette de couleurs).

11.11.2 - Les menuiseries seront de teinte : ton bois, blanc cassé, gris, vert foncé, bordeaux, bleu.

11.11.3 - Les couleurs primaires sont interdites.

11.11.4 - Les ravalements de façades devront être réalisés tous les 10 ans et respecter le bâtiment : préserver au maximum la brique afin d'éviter des enduits.

11.11.5 - Les façades " colombages ", en silex, en pierre, en briques seront préservées.

11.11.6 - Tous les matériaux locaux devront être préservés.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

12.2 - Des aires de stationnement sont exigées sur la propriété, à raison d'un minimum de 2 places par logement. Ne sont pas comprises les surfaces de stationnement à réserver pour les camions et divers véhicules utilitaires.

12.3 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut :

12.3.1 - soit réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale,

12.3.2 - soit participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune, lorsque celle-ci aura été décidée, au terme d'une convention à passer avec la commune en versant une participation prévue à l'article L.421.3 (3ème et 4ème alinéas) du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R332.17 à R332.23 dudit Code,

12.3.3 - soit être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation en application de l'article L.421.3 (3ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

12.4 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, sauf pour les points de collecte pour le tri sélectif.
13.2 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du cadre naturel.
13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.
13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.
13.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m².
13.6 - Une surface égale ou supérieure à 50% de la parcelle devra être traitée en espaces verts.
13.7 - Les constructions d'habitation doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.
13.8 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.9 - Dans la zone UAc et indicée " r ", Dans le cas d'immeuble d'habitations collectives, la surface traitée en espaces verts d'agrément engazonnés et/ou plantés devra être au minimum de 25 % de la surface du terrain, et des écrans boisés devront obligatoirement réalisés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m².

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UA.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Qualification de la zone

Zone urbaine de centre ville de forte densité, présentant une urbanisation diversifiée de forte densité, à vocation principale d'habitat, de bureaux, de commerces, d'équipements et d'activités d'accompagnement. Elle englobe le secteur sauvegardé de la Ville du TREPORT.

Elle comprend 9 secteurs de zone :

- le secteur UBa correspond à la zone urbanisée du hameau de Mesnil-Sorel,

- le secteur UBar correspond à la zone urbanisée du hameau de Mesnil-Sorel et concernée par la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU,

- le secteur UBb comprend des terrains pentus difficiles d'accès compris entre la rue de Dieppe et la rue Suzanne,

- le secteur UBbr comprend des terrains pentus difficiles d'accès compris entre la rue de Dieppe et la rue Suzanne et concernés par la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU,

- le secteur UBc1 englobe une zone de maisons ouvrières située à proximité de la verrerie Saint Gobain Desjonquères dans le périmètre de protection Z1, risque technologique. Dans ce secteur, l'augmentation du personnel ou des habitants soumis aux risques est limitée. Le principe à retenir en périmètre Z1 est de ne pas augmenter la population soumise aux risques (ou très faiblement, principe de 10 personnes à l'hectare).

- le secteur UBe correspond à des zones mixtes d'équipements publics et privés, d'activités et de logements,

- le secteur UBf correspond au front de mer situé en limite avec MERS LES BAINS, comprenant le secteur sauvegardé et les terrains contigus où, en raison des risques d'inondations, les sous-sols sont interdits et les cotes finies des rez-de-chaussée des constructions doivent être établies à une altitude minimum de 10,80 C.M. (Cote Marine) soit à une altitude minimum de 6,30 m N.G.F. (Nivellement Général de France).

- le secteur UBr correspond à la zone urbaine concernée par la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
1.2 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.
1.3 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
1.4 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
1.7 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
1.8 - Les habitations légères de loisirs.
1.9 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …) est interdit.

1.10 - Dans les secteurs indicés " r ", toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites,

1.11 - Dans le secteur de zone UBc1, afin de ne pas augmenter le nombre de personnes, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les occupations du sol précisées à l'article UBc1 2.

1.12 - Dans l'ensemble de la zone UB et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des voies classées bruyantes (cf. plan C du dossier annexe du PLU) doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

En bordure de mer, dans le secteur sauvegardé et dans le secteur UBf, les cotes finies des rez-de-chaussée des constructions doivent être établies une altitude minimum de 10,80 C.M. (Cote Marine) soit une altitude minimum de 6,30 mètres N.G.F.(Nivellement Général de France).

Nonobstant les dispositions de l'article UB1, seuls sont autorisés :

2.1 - Les activités artisanales et commerciales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.2 - Les ateliers de réparations de véhicules à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.

2.3 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, sont autorisées :

2.3.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes
2.3.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,
2.3.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
2.3.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
2.3.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4 - <u>En zone UB</u> :

2.4.1 - Des terrasses couvertes démontables pourront être autorisées sur le quai François 1er de la rampe du Musoir au droit du pont de la retenue des Chasses.
2.4.2 - Elles sont interdites entre la rampe du Musoir et la rampe Napoléon en raison de la présence d'une conduite de gaz.
2.4.3 - Ces autorisations seront temporaires, précaires et révocables et accordées annuellement.

2.5 - <u>Dans le secteur UBa</u>, seule est autorisée :

2.5.1 - Tous les 10 ans, la division d'un seul lot par parcelle existante à la date d'approbation du PLU.

2.6 - <u>Dans les secteurs et les sous-secteurs " r "</u>, sont autorisés :

2.6.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
2.6.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
2.6.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
2.6.4 - les voiries ou ouvrages techniques.
2.6.5 - les équipements de loisirs, sportifs, touristiques et hôteliers.

2.7 - <u>Dans le secteur UBf</u>, seuls sont autorisés les équipements hôteliers, de restauration, les résidences principales et de tourisme.

2.8 - <u>Dans le secteur UBc1</u>, seules sont autorisées les extensions mesurées limitées à 20 m² hors oeuvre, sans création d'un logement supplémentaire. Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation.

2.9 - Dans les secteurs de risques indicés " r " :

2.9.1 - A proximité des risques connus les occupations et utilisations du sol doivent avoir fait l'objet d'une étude approfondie permettant d'apprécier l'aptitude des sols à supporter des constructions et le cas échéant de déterminer les travaux confortatifs à réaliser.

2.9.2 - Ces périmètres de protection des risques naturels " r " rendent inconstructibles le terrain. Toutefois, des sondages (ou toute autre technique) concluant que le risque de cavités souterraines n'existe pas ou plus rendent constructible le terrain.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.

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

3.2 - VOIRIE

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.
3.2.3 - Dans le secteur de zone UBb, aucun nouvel accès ne sera admis sur la RD 940.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 - Toute construction ou installation le nécessitant une alimentation doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.
4.2.2 - En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur notamment à l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996 et le DTU 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, …).
4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné sur la base d'évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2 litres par seconde et par hectare aménagé.
4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

5.2 - Dans le secteur UBa, pour être constructible, la superficie minimale d'un terrain est fixée à 1 000 m² lorsque le terrain n'est pas relié au réseau collectif des eaux usées par des canalisations souterraines (absence dudit réseau ou impossibilité technique).

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

6.1 - Dans les zones UB, UBc, UBe, UBf et secteurs indicés " r ", les constructions principales peuvent être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement des constructions,

6.1.2 - soit avec un recul minimum de 3 mètres.

6.2 - L'implantation en retrait de l'alignement des constructions sera autorisée sous réserve du respect de la condition suivante :

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

6.2.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, muret de 1 m surmonté d'une grille et doublé d'une haie, clôture ajourée jusqu'au sol (se reporter à l'article 11 du présent règlement).

6.3 - Dans le secteur UBa, les constructions devront respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

6.4 - Dans le secteur UBb, les constructions devront respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise de la R.D. 940.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - En zone UB, les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 1,90 m,

7.2 - Dans les zones UBa, UBc, UBe, UBf et secteurs indicés " r ",, les constructions pourront être implantées :

7.2.1 - soit en limite séparative,

7.2.2 - soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

7.3 - En zone UB : Les façades latérales des terrasses couvertes devront être réalisées dans le prolongement des limites séparatives des constructions existantes ; elles devront être jointives entre elles avec celles déjà existantes ou à construire.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Il n'est pas fixée de prescriptions spéciales pour la zone UB à l'exception de celle définie au 9.2 ci-dessous concernant le secteur UBa, et celle définie au 9.3 ci-dessous concernant la règle architecturale particulière.

9.2 - Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la surface de la propriété.

9.3 - En zone UB : Les terrasses couvertes démontables ne devront pas dépasser de plus de 2,50 mètres d'emprise sur le domaine public par rapport aux façades existantes dans le cas général, et ne devront pas dépasser de plus de 2 mètres d'emprise sur le domaine public entre le rampe de Musoir et la rampe Jonas Lefranc.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - En zones UB, UBc et secteurs indicés " r ",

10.1.1 - La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.1.2 - En cas de construction d'un ensemble collectif de plus de 1 000 m² SHON, un niveau supérieur pourra être autorisé s'il n'excède pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

10.2 - Dans le secteur UBa, la hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.3 - Dans les secteurs UBe, UBf et secteurs indicés " r ", la hauteur maximale autorisée est fixée à 3 niveaux (hors stationnement en sous-sol) ou 13 m calculée par rapport à la côte NGF du terrain naturel et ce en tout point du bâtiment.

10.4 - Dans l'ensemble de la zone UB et des secteurs de zone, des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés.

10.5 - En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la ou des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

10.6 - En zone UB : En profil les terrasses couvertes devront s'inscrire dans le gabarit délimité par la façade, le sol, un plan vertical à 2,50 mètres de la façade et un plan incliné à 20°. Toutefois les terrasses couvertes présentant une façade d'au moins 8 mètres de longueur pourront avoir une hauteur de 3,50 mètres maximum.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.1.3 - Les vérandas des commerces, restaurants implantés sur le quai ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.1.4 - Aucune partie en maçonnerie ou en dur ne devra être réalisée dans leur construction. Toutefois, un dallage est admis pour la partie intérieure.

11.1.5 - En profil les terrasses couvertes devront s'inscrire dans le gabarit délimité par la façade, le sol, un plan vertical à 2,50 mètres de la façade et un plan incliné à 20°. Toutefois les terrasses couvertes présentant une façade d'au moins 8 mètres de longueur pourront avoir une hauteur de 3,50 mètres maximum.

11.2 - Volumes et terrassements

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

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.6 - Dans le secteur UBf, en raison des risques d'inondations, les sous-sols sont interdits et les cotes finies des rez-de-chaussée des constructions doivent être établies à une altitude minimum de 10,80 C.M. (Cote Marine) soit à une altitude minimum de 6,30 m N.G.F. (Nivellement Général de France).

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 33° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - L'emploi de matériaux brillants, de fortune et de volumes récupérés est interdit pour tout type de construction (bâtiment principal et annexe).

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles plates légèrement vieillies, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.
11.4.3 - L'emploi de bardage métallique et de tout matériau brillant est interdit.
11.4.4 - L'acier, l'inox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.
11.4.5 - Les constructions annexes devront être également réalisées avec des matériaux d'aspect ardoise, tuile et zinc.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est recommandé côté rue.
11.5.3 - Les châssis de toit seront de préférence installés sur la façade non visible de la voie publique. Ils seront encastrés et auront une dimension maximale de 78 * 98 dans le sens vertical.

11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes

11.6.1 - Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau verrier en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires seront installés sur la façade non visible de la voie publique, sauf en cas de contraintes techniques.
11.6.3 - Les antennes paraboliques et de type râteau devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Aussi, il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc. …
Pour les constructions neuves, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. …

11.7 - 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 de celles des annexes visibles de la rue. 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.

a) Matériaux des façades

- Pour les habitations

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

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
11.7.3 - Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.
11.7.4 - Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.
11.7.6 - Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades.

- Pour les bâtiments à usage d'activités artisanales

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

11.7.8 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.
11.7.9 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant, pour les annexes.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.10 - Des matériaux présentant des teintes identiques à celles de la construction principale doivent être utilisés.

11.7.11 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.12 - L'usage des garages et abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants métalliques et en tôle ondulée est interdit.

b) Ouvertures en façades

11.7.1 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
11.7.2 - L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres.
11.7.3 - Les menuiseries et volets seront en bois ou aluminium.
11.7.4 - Les coffres de volets roulants seront intégrés dans la construction et non visibles de l'extérieur.

11.8 - Les pignons : La pointe des pignons devra être traitée architecturalement pour une meilleure insertion dans le site grâce à : un bardage bois, un essentage en ardoise, une couleur d'enduit plus soutenue que le reste de la construction, les volets roulants seront de couleur sombre afin de limiter l'éblouissement et l'impact d'aplats blancs dans le paysage.

11.9 - Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois :

11.9.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec l'environnement et la rue.

11.9.2 - Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.9.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou nom d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une partie claire voie constituée de lisses horizontales et de grilles à barreaux verticaux.

11.9.4 - Le maintien, de tout ou partie, de murs de clôture ancien peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.

11.9.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.9.6 - L'emploi de grands portails en bois et en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.9.7 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.9.8 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m, calculé par rapport au point bas du terrain.

11.9.9 - Les portails seront en bois ou en aluminium laqué.

11.9.10 - Les couleurs à respecter sont : bois, gris, bleu, bordeaux et vert foncé.

11.10 - Les enseignes et devantures

11.10.1 - Les enseignes seront limitées à deux par activité ou commerce : une perpendiculaire et une drapeau

11.10.2 - Elles devront être installées dans l'espace consacré au rez-de-chaussée.

11.10.3 - les lettrines auront une hauteur maximale de 35 cm.

11.10.4 - L'éclairage sera indirect.

11.11 - Les couleurs

Une palette de couleurs a été définie. Elle est reprise dans le cahier de prescriptions architecturales.

11.11.1 - Toutes les façades reprendront les teintes observées sur la commune : Brique / rouge ; briques / silex ; pierre naturelle ; soit enduite (cf. Palette de couleurs).

11.11.2 - Les menuiseries seront de teinte : ton bois, blanc cassé, gris, vert foncé, bordeaux, bleu.

11.11.3 - Les couleurs primaires sont interdites.

11.11.4 - Les ravalements de façades devront respecter le bâtiment : préserver au maximum la brique afin d'éviter des enduits.
11.11.5 - Les façades " colombages ", en silex, en pierre, en briques seront préservées.
11.11.6 - Tous les matériaux locaux devront être préservés.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

12.2 - Des aires de stationnement sont exigées sur la propriété, à raison d'un minimum de 2 places par logement.

12.3 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut :

12.3.1 - soit réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale,
12.3.2 - soit participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune, lorsque celle-ci aura été décidée, au terme d'une convention à passer avec la commune en versant une participation prévue à l'article L.421.3 (3ème et 4ème alinéas) du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R332.17 à R332.23 dudit Code,
12.3.3 - soit être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation en application de l'article L.421.3 (3ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

12.4 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, sauf pour les points de collecte pour le tri sélectif.

13.2 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du cadre naturel.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m².

13.6 - Une surface égale ou supérieure à 50% de la parcelle devra être traitée en espaces verts.

13.7 - Les constructions d'habitation doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

13.8 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - En zones UB, UBf et secteurs indicés " r ", le C.O.S. est fixé à 1,3.

14.2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le secteur UBe.

14.3 - Dans les secteurs UBa, UBb, UBc et secteurs indicés " r ", le C.O.S. est fixé à 0,8.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Qualification de la zone :
Zone urbaine de moyenne densité, à vocation principale d'habitat, où les commerces, les équipements et les activités d'accompagnement sont admis.
Deux secteurs de zone ont été créés :

- le secteur UDr signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint en dossier annexe du PLU,
- le secteur UDi reprend les axes de ruissellement suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
1.2 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.
1.3 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
1.4 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
1.7 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
1.8 - Les habitations légères de loisirs.
1.9 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …) est interdit.
1.10 - Dans le secteur de zone UDi, sont interdits :

1.10.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,
1.10.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,
1.10.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …),
1.10.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,
1.10.5 - les sous-sols.

1.11 - Dans le secteur indicé " r ", toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.
1.12 - Dans l'ensemble de la zone UD et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des voies classées bruyantes (cf. plan C du dossier annexe du PLU) doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

2.2 - Les activités artisanales et commerciales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.3 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, sont autorisées :

2.3.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes
2.3.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,
2.3.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
2.3.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
2.3.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4 - Dans le secteur UD indicés " r ", sont autorisés :

2.54.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
2.4.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
2.4.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.5 - Dans le secteur UD indicés " i ", seules sont autorisées :

2.5.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,
2.5.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

2.6 - Dans les secteurs de risques indicés " r " :

2.6.1 - A proximité des risques connus les occupations et utilisations du sol doivent avoir fait l'objet d'une étude approfondie permettant d'apprécier l'aptitude des sols à supporter des constructions et le cas échéant de déterminer les travaux confortatifs à réaliser.
2.6.2 - Ces périmètres de protection des risques naturels " r " rendent inconstructibles le terrain. Toutefois, des sondages (ou toute autre technique) concluant que le risque de cavités souterraines n'existe pas ou plus rendent constructible le terrain.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.

3.1 4 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.2 - VOIRIE

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 - Toute construction ou installation le nécessitant une alimentation doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, …).
4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné sur la base d'évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2 litres par seconde et par hectare aménagé.
4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.
4.4.2 - Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès et l'assainissement des lots ultérieurs.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.

6.2 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à tout espace boisé classé.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :
7.1.1 - soit en limite séparative,
7.1.2 - soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à tout espace boisé classé.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la surface de la propriété.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - Une hauteur maximale, qui ne devra pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée et un niveau de comble aménageable, pourra être autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble et à condition que la construction n'excède pas de plus d'un niveau la hauteur des constructions existantes sur les parcelles limitrophes.

10.3 - En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la ou des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

10.4 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisées.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.1.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

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

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.
11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 33° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.
11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.
11.3.4 - L'emploi de matériaux brillants, de fortune et de volumes récupérés est interdit pour tout type de construction (bâtiment principal et annexe).

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles plates légèrement vieillies, ardoises naturelles).
11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.
11.4.3 - L'emploi de bardage métallique et de tout matériau brillant est interdit.
11.4.4 - L'acier, l'inox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.
11.4.5 - Les constructions annexes devront être également réalisées avec des matériaux d'aspect ardoise, tuile et zinc.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
11.5.2 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est recommandé côté rue.
11.5.3 - Les châssis de toit seront de préférence installés sur la façade non visible de la voie publique. Ils seront encastrés et auront une dimension maximale de 78 * 98 dans le sens vertical.

11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes

11.6.1 - Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau verrier en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.
11.6.2 - Les capteurs solaires seront installés sur la façade non visible de la voie publique, sauf en cas de contraintes techniques.

11.6.3 - Les antennes paraboliques et de type râteau devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Aussi, il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc. …
Pour les constructions neuves, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. …

11.7 - 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 de celles des annexes visibles de la rue. 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.

a) Matériaux des façades

- Pour les habitations

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

  11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
  11.7.3 - Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.
  11.7.4 - Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
  11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.
  11.7.6 - Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades.

- Pour les bâtiments à usage d'activités artisanales

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

  11.7.8 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.
  11.7.9 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant, pour les annexes.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.10 - Des matériaux présentant des teintes identiques à celles de la construction principale doivent être utilisés.

11.7.11 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.12 - L'usage des garages et abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants métalliques et en tôle ondulée est interdit.

11.7.13 - Les cabanes des jardins familiaux auront une dimension de 3 m * 3 m maximale. Les couvertures seront de couleurs sombre et mate. Les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage sont interdits.

b) Ouvertures en façades

11.7.14 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.15 - L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres.

11.7.16 - Les menuiseries et volets seront en bois ou aluminium.

11.7.17 - Les coffres de volets roulants seront intégrés dans la construction et non visibles de l'extérieur.

11.8 - Les pignons : La pointe des pignons devra être traitée architecturalement pour une meilleure insertion dans le site grâce à : un bardage bois, un essentage en ardoise, une couleur d'enduit plus soutenue que le reste de la construction, les volets roulants seront de couleur sombre afin de limiter l'éblouissement et l'impact d'aplats blancs dans le paysage.

11.9 - Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois :

11.9.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec l'environnement et la rue.

11.9.2 - Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.9.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou nom d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une partie claire voie constituée de lisses horizontales et de grilles à barreaux verticaux.

11.9.4 - Le maintien, de tout ou partie, de murs de clôture ancien peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.

11.9.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.9.6 - L'emploi de grands portails en bois et en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.9.7 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.9.8 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m, calculé au point bas du terrain.

11.9.9 - Les portails seront en bois ou en aluminium laqué.

11.9.10 - Les couleurs à respecter sont : bois, gris, bleu, bordeaux et vert foncé.

11.10 - Les enseignes et devantures

11.10.1 - Les enseignes seront limitées à deux par activité ou commerce : une perpendiculaire et une drapeau

11.10.2 - Elles devront être installées dans l'espace consacré au rez-de-chaussée.

11.10.3 - les lettrines auront une hauteur maximale de 35 cm.

11.10.4 - L'éclairage sera indirect.

11.11 - Les couleurs

Une palette de couleurs a été définie. Elle est reprise dans le cahier de prescriptions architecturales.

11.11.1 - Toutes les façades reprendront les teintes observées sur la commune : Brique / rouge ; briques / silex ; pierre naturelle ; soit enduite (cf. Palette de couleurs).

11.11.2 - Les menuiseries seront de teinte : ton bois, blanc cassé, gris, vert foncé, bordeaux, bleu.

11.11.3 - Les couleurs primaires sont interdites.

11.11.4 - Les ravalements de façades devront respecter le bâtiment : préserver au maximum la brique afin d'éviter des enduits.

11.11.5 - Les façades " colombages ", en silex, en pierre, en briques seront préservées.

11.11.6 - Tous les matériaux locaux devront être préservés.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

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

12.2 - Des aires de stationnement sont exigées sur la propriété, à raison d'un minimum de 2 places par logement.

12.3 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut :

12.3.1 - réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale,

12.3.2 - participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune, lorsque celle-ci aura été décidée, au terme d'une convention à passer avec la commune en versant une participation prévue à l'article L.421.3 (3ème et 4ème alinéas) du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R.332.17 à R.332.23 dudit Code,

12.3.3 - être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation en application de l'article L.421.3 (3ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

12.4 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, sauf pour les points de collecte pour le tri sélectif.

13.2 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du cadre naturel.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m².

13.6 - Une surface égale ou supérieure à 50% de la parcelle devra être traitée en espaces verts.

13.7 - Les constructions d'habitation doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

13.8 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La valeur du C.O.S. applicable à la zone UD est fixée à 0,60.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Qualification de la zone

Zone urbaine à vocation principale d'habitat de moyenne densité.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UEf correspondant :
  - d'une part à l'exploitation du funiculaire et des nécessaires ouvrages et installations d'accueil, de guichets de contrôle, de bureaux et de locaux techniques d'exploitation ;
  - d'autre part aux aires de stationnement, de parking, couvertes et aériennes, et aux nécessaires installations de barrières, de guichets de contrôle, de bureau et de locaux techniques d'exploitation ;
  - et enfin aux équipements hôteliers, de restauration, de commerces ainsi qu'aux équipements d'accompagnements liés à l'économie du projet du funiculaire.
- le secteur UEr qui signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint en dossier annexe du PLU,

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
1.2 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.
1.3 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
1.4 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
1.7 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
1.8 - Les habitations légères de loisirs.
1.9 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …) est interdit.

1.10 - Dans le secteur indicé " r ", toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.
1.11 - Dans l'ensemble de la zone UE et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

ARTICE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des voies classées bruyantes (cf. plan C du dossier annexe du PLU) doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

2.2 - Les activités artisanales et commerciales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.3 - Dans le secteur UEf, sont autorisés :

2.3.1 - Les constructions liées au bon fonctionnement du funiculaire et équipements d'accompagnement et économiques, tels que commerces, restaurants, etc. ....

2.3.2 - Les aires de stationnement, de parking et les nécessaires équipements et installations de barrières, bornes signalétiques, de guichets de contrôle, de bureaux et de locaux techniques d'exploitation.

2.4 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, sont autorisées :

2.4.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes

2.4.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,

2.4.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,

2.4.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,

2.4.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.5 - Dans le secteur UE indicés " r ",seuls sont autorisés :

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

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

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

2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.6 - Dans les secteurs de risques indicés " r " :

2.6.1 - A proximité des risques connus les occupations et utilisations du sol doivent avoir fait l'objet d'une étude approfondie permettant d'apprécier l'aptitude des sols à supporter des constructions et le cas échéant de déterminer les travaux confortatifs à réaliser.

2.6.2 - Ces périmètres de protection des risques naturels " r " rendent inconstructibles le terrain. Toutefois, des sondages (ou toute autre technique) concluant que le risque de cavités souterraines n'existe pas ou plus rendent constructible le terrain.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.

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

3.2 - VOIRIE

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 - Toute construction ou installation le nécessitant une alimentation doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, …).
4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné sur la base d'évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2 litres par seconde et par hectare aménagé.
4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.
4.4.2 - Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.

6.2 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à tout espace boisé classé.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :
7.1.1 - soit en limite séparative,
7.1.2 - soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à tout espace boisé classé.

Article UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la surface de la propriété.

Article UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.
10.2 - La règle définie au 10.1 ne s'applique pas pour les équipements publics et pour les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés.
10.3 - En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la ou des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.
11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.
11.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes, terrassements et adaptation au sol

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.
11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.
11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 33° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles plates légèrement vieillies, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de bardage métallique et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'acier, l'inox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est recommandé côté rue.

11.5.3 - Les châssis de toit seront de préférence installés sur la façade non visible de la voie publique. Ils seront encastrés et auront une dimension maximale de 78 * 98 dans le sens vertical.

11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes

11.6.1 - Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau verrier en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires seront installés sur la façade non visible de la voie publique, sauf en cas de contraintes techniques.

11.6.3 - Les antennes paraboliques et de type râteau devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Aussi, il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc. …

Pour les constructions neuves, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. …

11.7 - 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 de celles des annexes visibles de la rue. 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.

a) Matériaux des façades

- Pour les habitations

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

  11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

  11.7.3 - Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

  11.7.4 - Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

  11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

  11.7.6 - Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades.

- Pour les bâtiments à usage d'activités artisanales

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

  11.7.8 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.

  11.7.9 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant, pour les annexes.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

  11.7.10 - Des matériaux présentant des teintes identiques à celles de la construction principale doivent être utilisés.

  11.7.11 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

  11.7.12 - L'usage des garages et abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants métalliques et en tôle ondulée est interdit.

11.7.13 - Les cabanes des jardins familiaux auront une dimension de 3 m * 3 m maximale. Les couvertures seront de couleurs sombre et mate. Les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage sont interdits.

b) Ouvertures en façades

11.7.14 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
11.7.15 - L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres.
11.7.16 - Les menuiseries et volets seront en bois ou aluminium.
11.7.17 - Les coffres de volets roulants seront intégrés dans la construction et non visibles de l'extérieur.

11.8 - Les pignons : La pointe des pignons devra être traitée architecturalement pour une meilleure insertion dans le site grâce à : un bardage bois, un essentage en ardoise, une couleur d'enduit plus soutenue que le reste de la construction, les volets roulants seront de couleur sombre afin de limiter l'éblouissement et l'impact d'aplats blancs dans le paysage.

11.9 - Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois :

11.9.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec l'environnement et la rue.

11.9.2 - Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
11.9.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou nom d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une partie claire voie constituée de lisses horizontales et de grilles à barreaux verticaux.

11.9.4 - Le maintien, de tout ou partie, de murs de clôture ancien peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.
11.9.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.
11.9.6 - L'emploi de grands portails en bois et en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.
11.9.7 - Le grillage de teinte blanche est interdit.
11.9.8 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m, calculé en point bas par rapport au terrain.
11.9.9 - Les portails seront en bois ou en aluminium laqué.
11.9.10 - Les couleurs à respecter sont : bois, gris, bleu, bordeaux et vert foncé.

11.10 - Les enseignes et devantures

11.10.1 - Les enseignes seront limitées à deux par activité ou commerce : une perpendiculaire et une drapeau
11.10.2 - Elles devront être installées dans l'espace consacré au rez-de-chaussée.
11.10.3 - les lettrines auront une hauteur maximale de 35 cm.
11.10.4 - L'éclairage sera indirect.

11.11 - Les couleurs
Une palette de couleurs a été définie. Elle est reprise dans le cahier de prescriptions architecturales.

11.11.1 - Toutes les façades reprendront les teintes observées sur la commune : Brique / rouge ; briques / silex ; pierre naturelle ; soit enduite (cf. Palette de couleurs).

11.11.2 - Les menuiseries seront de teinte : ton bois, blanc cassé, gris, vert foncé, bordeaux, bleu.

11.11.3 - Les couleurs primaires sont interdites.

11.11.4 - Les ravalements de façades devront respecter le bâtiment : préserver au maximum la brique afin d'éviter des enduits.

11.11.5 - Les façades " colombages ", en silex, en pierre, en briques seront préservées.

11.11.6 - Tous les matériaux locaux devront être préservés.

Article UE 12 - STATIONNEMENT

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

12.2 - Des aires de stationnement sont exigées sur la propriété, à raison d'un minimum de 2 places par logement.

12.3 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut :

12.3.1 - réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale,

12.3.2 - participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune, lorsque celle-ci aura été décidée, au terme d'une convention à passer avec la commune en versant une participation prévue à l'article L.421.3 (3ème et 4ème alinéas) du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R.332.17 à R.332.23 dudit Code,

12.3.3 - être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation en application de l'article L.421.3 (3ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

12.4 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

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

Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Chaque terrain d'assiette d'une construction ou d'une implantation d'aires de stationnement devra comporter 5 % minimum de la superficie du terrain aménagé en espaces verts engazonnés et/ou plantés.

13.2 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, sauf pour les points de collecte pour le tri sélectif.

13.3 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du cadre naturel.

13.4 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.5 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.6 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m².

13.7 - Une surface égale ou supérieure à 50% de la parcelle devra être traitée en espaces verts.

13.8 - Les constructions d'habitation doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.

13.9 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O. S. applicable à la zone UE est fixé à 0,40.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Qualification de la zone

Zone urbaine accueillant les équipements de loisirs, tourisme communaux implantés dans l'enceinte du camping municipal et dans une structure privée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.

1.2 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.

1.3 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

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

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

1.7 - Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions nécessaires et liées au bon fonctionnement du camping municipal et privé.
2.2 - Les locaux commerciaux et de vente liés au camping municipal et privé.
2.3 - Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'activité du camping municipal et privé.
2.4 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
2.5 - Les habitations légères de loisirs, les bungalows, les chalets et mobil-homes.

2.6 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, sont autorisées :

2.6.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes
2.6.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,
2.6.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
2.6.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
2.6.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTEUR II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.

3.2 - VOIRIE

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 - Toute construction ou installation le nécessitant une alimentation doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, …).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné sur la base d'évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2 litres par seconde et par hectare aménagé.

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

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

4.4.2 - Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les locaux de vente et commerciaux, liés au camping municipal et privé, devront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres des emprises publiques.

6.2 - Les constructions d'habitation, nécessaires à l'activité du camping municipal et privé, pourront être implantées :

6.2.1 - soit à l'alignement des constructions,

6.2.2 - soit avec un recul minimum de 5 mètres.

6.3 - L'implantation en retrait de l'alignement sera autorisée sous réserve du respect de la condition suivante :

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

6.3.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, muret de 1 m surmonté d'une grille et doublé d'une haie, clôture ajourée (se reporter à l'article 11 du présent règlement).

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les locaux de vente et commerciaux devront être implantés à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres.
7.2 - Les constructions d'habitation, nécessaires à l'activité du camping municipal et privé, pourront être implantées :

7.2.1 - soit en limite séparative,

7.2.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m,

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.
10.2 - La hauteur des établissements de vente et commerciaux, liés au camping municipal et privé, ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage.
10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE UL 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site
11.2 - Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives de propriétés
11.3 - Les agrandissements devront être traités comme des compléments intégrés à l'architecture et non pas comme des éléments rapportés. Ils devront s'inscrire, non pas comme un appentis, mais comme le prolongement de la construction.

11.4 - Tous les éléments techniques liés à la superstructure devront être intégrés à la construction.
11.5 - Les extensions doivent être réalisées avec des pentes de toitures semblables à celles du ou des volumes d'origine, avec une tolérance de + ou – 5°, sauf dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une recherche architecturale motivée, où des pentes et des formes de toitures différentes seraient justifiées.

11.6 - Sont interdits :

11.6.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
11.6.2 - Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre.
11.6.3 - Les matériaux de qualité médiocre et vétustes.

11.7 - Clôtures :

11.7.1 - Les clôtures devront respecter l'harmonie du paysage.
11.7.2 - Les clôtures en plaque de béton sont interdites.
11.7.3 - Le maintien, en tout où partie, des murs de clôture ancien peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.
12.2 - Deux places de stationnement devront être prévues à l'intérieur des parcelles destinées à l'accueil d'habitat.
12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, sauf pour les points de collecte pour le tri sélectif.
13.2 - Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements ou bouquets d'arbres de grand développement existants qui sont nécessaires au maintien du cadre naturel.
13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.
13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.
13.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m².
13.6 - Une surface égale ou supérieure à 50% de la parcelle devra être traitée en espaces verts.

13.7 - Les constructions d'habitation doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.
13.8 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient des sols.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Qualification de la zone : Zone à vocation d'activités.

Un secteur de zone a été créé :

- le secteur UY1 correspond aux périmètres de protection Z1 de la verrerie SAINT GOBAIN DESJONQUERES, générant des risques technologiques.
  Dans ce secteur, l'augmentation du personnel ou des habitants soumis aux risques est limitée. Le principe à retenir en périmètre Z1 est de ne pas augmenter la population soumise aux risques (ou très faiblement, principe de 10 personnes à l'hectare).

  le secteur UY2 correspond aux périmètres de protection Z2 de la verrerie SAINT GOBAIN DESJONQUERES, générant des risques technologiques. Dans ce secteur, l'augmentation du personnel ou des habitants soumis aux risques est limitée. En périmètre Z2, le seuil à retenir est de 25 personnes à l'hectare).

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

Article UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées à l'article UY 2.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation et de commerce, sauf celles visées à l'article 2.

1.3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes permanents (article R.443-7) et saisonniers (article R.443-8.1).

1.4 - Le stationnement des caravanes (article R.443-4).

1.5 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sauf les aires permanentes de stationnement ouvertes au public et les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

1.6 - Toute installation fixe occupée par des tiers, à savoir tout bâtiment étranger à l'activité portuaire du TREPORT et à la verrerie Saint Gobain Desjonquères,

1.6.1 - à usage d'habitation,
1.6.2 - recevant du public,
1.6.3 - occupé en permanence ou fréquemment par du personnel

1.7 - Les constructions d'habitation à l'exception de celles liées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.

1.8 - Dans le secteur de zone UY1, afin de ne pas augmenter le nombre de personnes, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les occupations du sol précisées à l'article UY1 2.

1.9 - Dans le secteur de zone UY2, sont interdits :

1.9.1 - la construction ou l'installation de nouveaux établissements recevant du public,
1.9.2 - les aires de sport ou d'accueil du public,
1.9.3 - les terrains de camping ou de stationnement de caravanes,
1.9.4 - les nouvelles voies de circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules / jour ou de voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs,
1.9.5 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Article UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des voies classées bruyantes (cf. plan C du dossier annexe du PLU) respectant les normes d'isolation acoustique.

2.2 - Les activités industrielles, artisanales, commerciales et entrepôts à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.3 - Les constructions à usage d'habitation directement nécessaires pour la sécurité et le gardiennage des installations autorisées.

2.4 - Les constructions à usage de commerce de gros dont l'activité est directement liée aux industries ou installations existantes.

2.5 - Les commerces dont l'activité est directement liée aux activités maritimes et portuaires.

2.6 - Les constructions à usage de bureaux ou de services généraux de la zone.

2.7 - Les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.

2.8 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, sont autorisées :

2.8.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes
2.8.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,
2.8.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
2.8.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
2.8.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.9 - Dans le secteur de zone UY1, seuls sont autorisés :

2.9.1 - les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendrent les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement,
2.9.2 - l'extension mesurée des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement,
2.9.3 - la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que celles liées au risque technologique.
2.9.4 - les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance),
2.9.5 - les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprise, etc),
2.9.6 - les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination,
2.9.7 - les extensions mesurées sont limitées à 20 m² hors oeuvre, sans création d'un logement supplémentaire. Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation,
2.9.8 - les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,

2.10 - Dans le secteur de zone UY2, seules sont autorisés :

2.10.1 - les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone,
2.10.2 - les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance, etc. …),
2.10.3 - les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprise, etc. …).
2.10.4 - Les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que celles liées au risque technologique.
2.10.5 - les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation ou de bureau d'un étage au plus, implantées sur des terrains :

- de surface supérieure à 2.000 m² avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions individuelles,
- de surface supérieure à 1.000 m² avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions édifiées dans une opération d'ensemble.

2.11 - Il ne sera pas fait application de la possibilité de surdensité.

2.11.1 - les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination,

2.11.2 - les extensions mesurées et limitées à 20 m² hors oeuvre, sans création d'un logement supplémentaire. Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation,

2.11.3 - les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,

2.11.4 - les aires de sports à condition qu'elles ne comportent pas de structure destinée à l'accueil du public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures, et être adaptés à l'opération future.
3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante, ainsi lorsque la desserte d'un terrain se fait à partir d'une voie de circulation, l'accès devra être aménagé de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance minimale de 50 mètres.
- aucun nouvel accès réservé aux véhicules ne devra être aménagé à moins de 30 mètres de l'axe d'un carrefour.
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

3.2 - VOIRIE

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

Article UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

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

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

4.2.2 - Le rejet des eaux industrielles ou artisanales dans le milieu naturel ou dans le réseau public peut être autorisé, mais doit alors être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif.

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

4.2.4 - En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur notamment à l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996 et le DTU 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, …).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné sur la base d'évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2 litres par seconde et par hectare aménagé.

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

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

4.4.2 - Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

Article UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.

6.2 - Les constructions annexes à usage de guichet, contrôle d'entrée et des constructions ou installations nécessaires au fonctionnement du service public pourront être implantées au minimum à 5 m de la limite de propriété.

Article UY 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent respecter une marge de recul par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

7.2 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 mètres minimum en limite des zones urbaines UB, UBc1, UBf, UL et zones naturelles Na, Nl, Nd et Nt.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface de la propriété.

Article UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres.

10.2 - En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la ou des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

10.3 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés (silos, cheminées, etc. …).

10.4 - Certaines constructions de hauteur exceptionnelle nécessitées en raison des conditions d'exploitations de l'activité pourront être autorisées dans la limite d'une hauteur hors tout maximale de 30 mètres.

Article UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site
11.2 - L'usage de matériaux sommaires et la construction de bâtiments à caractère provisoire sont interdits.
11.3 - L'autorisation de construction peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site ou aux paysages naturels.
11.4 - Les enseignes devront être intégrées à l'architecture des bâtiments.
11.5 - La construction d'appontement ou ouvrages divers y sera autorisée sous réserve du respect du site.
11.6 - Les extensions doivent être réalisées avec des pentes de toitures semblables à celles du ou des volumes d'origine, avec une tolérance de + ou – 5°, sauf dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une recherche architecturale motivée, où des pentes et des formes de toitures différentes seraient justifiées.

Article UY 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités et éventuelles habitations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
12.2 - Des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de
- 12.2.1 - 2 places par logement,
- 12.2.2 - 1 place par 25 m² de surface de bureaux hors œuvre nette,
- 12.2.3 - 1 place par 25 m² de surface de vente,
- 12.2.4 - 1 place pour 3 emplois pour les autres activités,

non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions et divers véhicules utilitaires.
12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Article UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - L'ensemble du domaine public concédé à la Chambre de Commerce et d'Industrie du TREPORT en février 1981 devra comporter un minimum de 5% aménagé en espaces verts engazonnés et/ou plantés.
13.2 - Les arbres et les arbustes devront être principalement d'essences locales, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, bouleau, marronnier, tilleul, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc.), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C. O. S. pour la zone UY.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Qualification de la zone :
Zone d'urbanisation future réservée au développement à long terme : une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation cette zone.

Un secteur de zone a été créé :

- le secteur AUr signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le dossier annexe du PLU.

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

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

1.1 - Tous les modes d'utilisation et d'occupation du sol sauf ceux visés à l'article 2.
1.2 - Dans les secteurs AU indicés " r ", toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

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

2.1 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
2.2 - Dans le secteur AU indicés " r ", sont autorisés :
2.2.1 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
2.2.2 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
2.2.3 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE
Sans objet.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
Sans objet.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
Sans objet.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite de propriété existante de 3 mètres minimum.
6.2 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à tout espace boisé classé.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m,

7.1.3 - et à 3 mètres en limite de fond de parcelle.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Sans objet.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL
Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
Sans objet.

ARTICLE AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS
Sans objet.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES
Sans objet.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Les plantations à créer reprises sur le plan de zonage sont à protéger conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
Sans objet.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Qualification de la zone :
Zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous forme d'opérations groupées ou de lotissements. Dans la zone 1AU, les constructeurs sont tenus de réaliser ou de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Un secteur de zone a été créé :

- le secteur 1AUr signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint en dossier annexe du PLU.

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

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

1.1 - Le stationnement des caravanes (art. R.443-4).
1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents (articles R.443-7) et saisonniers (article R.443-8.1).
1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
1.4 - Les divers modes d'utilisation des sols soumis aux dispositions de l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sports, et des exhaussements et affouillements de sol liés à l'urbanisation ou nécessaires aux équipements d'infrastructures.
1.5 - Les constructions à usage d'activité commerciale, industrielle, agricole, de bureau, d'entrepôts commerciaux…), sauf celles prévues à l'article 2.
1.6 - Les petits hangars et garages individuels ne constituent pas des annexes des constructions existantes ou de nature à compromettre une utilisation rationnelle du sol, la salubrité et l'aspect des lieux avoisinants.
1.7 - Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par la Loi N°76-663 du 19 juillet 1976.
1.8 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules.
1.9 - Les bâtiments agricoles.
1.10 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
1.11 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …) est interdit.

1.10 - Dans les secteurs 1AU indicés " r ", toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

1.11 - Dans l'ensemble de la zone 1AU et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

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

2.1 - Les constructions d'habitation.

2.2 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, sont autorisées :

2.2.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes
2.2.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,
2.2.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
2.2.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
2.2.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3 - Les opérations de constructions à usage principal d'habitation respecteront les principes d'accès, de desserte et de paysagement définis dans les orientations d'aménagement jointes en pièce n° 5 du PLU.

2.4 - Les équipements publics, les gendarmeries,

2.5 - Les résidences pour personnes âgées,

2.6 - Les résidences de loisirs,

2.7 - Les équipements hôteliers et de restauration,

2.8 - Les jardins familiaux,

2.9 - Les activités artisanales, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.10 - Dans le secteur 1AU indicés " r ", seuls sont autorisés :

2.10.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
2.10.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
2.10.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
2.10.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.11 - Dans les secteurs de risques indicés " r " :

2.11.1 - A proximité des risques connus les occupations et utilisations du sol doivent avoir fait l'objet d'une étude approfondie permettant d'apprécier l'aptitude des sols à supporter des constructions et le cas échéant de déterminer les travaux confortatifs à réaliser.

2.11.2 - Ces périmètres de protection des risques naturels " r " rendent inconstructibles le terrain. Toutefois, des sondages (ou toute autre technique) concluant que le risque de cavités souterraines n'existe pas ou plus rendent constructible le terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

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

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

3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

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

3.1.4 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contre bas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

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

3.2 - VOIRIE

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

3.2.2 - Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - EAUX USEES VANNES : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - EAUX PLUVIALES :

4.3.1 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,).

4.3.2 - les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.

4.3.3 - une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, …). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
De plus, un prétraitement, de type dessablage-déhuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondant seront dimensionnés sur la base d'évènements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité à 2 litres/seconde/hectare. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales résiduels résultant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas aggraver les risques d'inondation à l'aval.

4.3.4 - Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain.

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

4.3.6 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone résultant d'une étude hydraulique et hydrologique. Le règlement futur de la zone (lotissement, …) devra mentionner très précisément les dispositifs à mettre en place (volume de stockage, longueur et diamètre des drains pour 100 m² imperméabilisés, coupe type des dispositifs, …).

4.4 - Electricité, téléphone, câble, réseau optique et autres réseaux : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.5 - Antennes : Lors de la réalisation de lotissement, une antenne commune à l'ensemble des constructions devra être privilégiée.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite de propriété existante de 5 mètres minimum.
6.2 - Toute construction devra observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise de la RD 940.
6.3 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à tout espace boisé classé.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées :
- 7.1.1 - soit en limite séparative,
- 7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m,
- 7.1.3 - et à 3 mètres en limite de fond de parcelle.

7.2 - Les constructions seront implantées, au minimum, à 60 m du cimetière militaire.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.
9.2 - Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements publics et gendarmerie.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.
10.2 - La règle définie au 10.1 ne s'applique pas pour les équipements publics et les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés.
10.3 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.
10.4 - Les bâtiments liés à l'activité de gendarmerie ne devront pas excéder 3 étages droits sur rez-de-chaussée plus des combles aménageables.
10.5 - Dans le secteur défini au titre L151-28 2° du Code de l'urbanisme à l'intérieur duquel la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol tel que représenté sur le document graphique, la hauteur maximum des constructions peut être majorée de 25% soit trois étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.1.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

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

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 33° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - L'emploi de matériaux brillants, de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles plates légèrement vieillies, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - L'emploi de bardage métallique et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'acier, l'inox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est recommandé côté rue.

11.5.3 - Les châssis de toit seront de préférence installés sur la façade non visible de la voie publique. Ils seront encastrés et auront une dimension maximale de 78 * 98 dans le sens vertical.

11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes

11.6.1 - Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau verrier en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires seront installés sur la façade non visible de la voie publique, sauf en cas de contraintes techniques.

11.6.3 - Les antennes paraboliques et de type râteau devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Aussi, il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc. …

Pour les constructions neuves, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. …

11.7 - 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 de celles des annexes visibles de la rue. 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.

a) Matériaux des façades

- Pour les habitations

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

  11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

  11.7.3 - Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

  11.7.4 - Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

  11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

  11.7.6 - Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades.

- Pour les bâtiments à usage d'activités

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

  11.7.8 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) autorisé.

  11.7.9 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant, pour les annexes.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

  11.7.10 - Des matériaux présentant des teintes identiques à celles de la construction principale doivent être utilisés.

  11.7.11 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

  11.7.12 - L'usage des garages et abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants métalliques et en tôle ondulée est interdit.

  11.7.13 - Les cabanes des jardins familiaux auront une dimension de 3 m * 3 m maximale. Les couvertures seront de couleurs sombre et mate. Les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage sont interdits.

b) Ouvertures en façades

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres.

11.7.14 - Les coffres de volets roulants seront intégrés dans la construction et non visibles de l'extérieur.

11.8 - Les pignons

11.8.1 - La pointe des pignons devra être traitée architecturalement pour une meilleure insertion dans le site grâce à :

- un bardage bois,
- un essentage en ardoise,
- une couleur d'enduit plus soutenue que le reste de la construction.
- les volets roulants seront de couleur sombre afin de limiter l'éblouissement et l'impact d'aplats blancs dans le paysage.

11.9 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois :

11.9.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec l'environnement et la rue.

11.9.2 - Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.9.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou nom d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une partie claire voie constituée de lisses horizontales et de grilles à barreaux verticaux.

11.9.4 - Le maintien, de tout ou partie, de murs de clôture anciens peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.

11.9.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.9.6 - L'emploi de grands portails en bois et en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.9.7 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.9.8 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.

11.9.9 - Les portails seront en bois ou en aluminium laqué.

11.9.10 - Les couleurs à respecter sont : bois, gris, bleu, bordeaux et vert foncé.

11.10 - Les enseignes et devantures :

11.10.1 - Les enseignes seront limitées à deux par activité ou commerce : une perpendiculaire et une “ drapeau ”.

11.10.2 - Elles devront être installées dans l'espace consacré au rez-de-chaussée.

11.10.3 - les lettrines auront une hauteur maximale de 35 cm.

11.10.4 - L'éclairage sera indirect.

11.11 - Les couleurs

Une palette de couleurs a été définie. Elle est reprise dans le cahier de prescriptions architecturales.

11.11.1 - Toutes les façades reprendront les teintes observées sur la commune : Brique / rouge ; briques / silex ; pierre naturelle ; soit enduite (cf. Palette de couleurs).

11.11.2 - Les menuiseries seront de teinte : ton bois, blanc cassé, gris, vert foncé, bordeaux, bleu.

11.11.3 - Les couleurs primaires sont interdites.

11.11.4 - Les ravalements de façades devront respecter le bâtiment : préserver au maximum la brique afin d'éviter des enduits.

11.11.5 - Les façades “ colombages ”, en silex, en pierre, en briques seront préservées.

11.11.6 - Tous les matériaux locaux devront être préservés.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.
12.2 - Des aires de stationnement sont exigées sur la propriété, à raison d'un minimum de 2 places par logement.
12.3 - L'ouverture du portail se fera à l'intérieur de la parcelle.
12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.
13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre par fraction de 200 m² de parcelle.
13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.
13.5 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m².
13.6 - Une surface égale ou supérieure à 40% de la parcelle devra être traitée en espaces verts.
13.7 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.
13.8 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics et la gendarmerie.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour toutes les constructions, le COS est fixé à 0,4.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Qualification de la zone : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Plusieurs secteurs de zone ont été créés :

- le secteur Ai reprend les axes de ruissellement suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- le secteur Ar, signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vide joint dans le dossier annexe du PLU.
- Le secteur AL englobe les Espaces Proches du Rivages et Milieux Remarquables.
- Le secteur ALi reprend les axes de ruissellement suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- Le secteur ALr signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint en dossier annexe du PLU.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.4 - Dans le secteur Ar, toutes les constructions sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

1.5 - Dans le secteur de zone Ai, sont interdits :

1.5.1 - toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,
1.5.2 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,
1.5.3 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …),
1.5.4 - les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques.

1.6 - Dans les secteurs de zone AL, ALi et ALr, sont interdits : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

1.7 - Dans l'ensemble de la zone A et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES.

Peuvent être autorisés à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :

2.1 - Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole,

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,

2.3 - Les établissements industriels et commerciaux dont l'activité est liée à l'activité agricole,

2.4 - Les installations classées liées à l'activité agricole,

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

2.6 - Sont autorisées les constructions et transformations de bâtiments liées aux activités de diversification de l'activité agricole (gîtes, camping à la ferme, chambre d'hôte, magasin de vente à la ferme, …).

2.7 - Seuls les bâtiments agricoles, à caractère patrimonial, recensés, pourront faire l'objet d'un changement de destination (pièce n° 7 du plan local d'urbanisme).

2.8 - Toute construction ou installation ex-nihilo, situées en dehors des EPR (Espaces Proches du Rivage) devra recevoir nécessairement l'accord du Préfet après avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (article L.146-4-1 du code de l'urbanisme).

2.9 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, sont autorisées :

- 2.9.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes
- 2.9.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,
- 2.9.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
- 2.9.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
- 2.9.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.10 - Dans les secteurs Ai, seules sont autorisés :

- 2.10.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,
- 2.10.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.
- 2.10.3 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.11 - Dans les secteurs Ar, seuls sont autorisés :

2.11.1 - la mise en conformité des installations agricoles,
2.11.2 - l'extension des constructions liées à l'exploitation agricole.
2.11.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
2.11.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.12 - Dans les secteurs AL et ALr, seule est autorisée la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (article L.146-4-1 du code de l'urbanisme).

2.13 - Dans les secteurs de risques indicés " r " :

2.13.1 - A proximité des risques connus les occupations et utilisations du sol doivent avoir fait l'objet d'une étude approfondie permettant d'apprécier l'aptitude des sols à supporter des constructions et le cas échéant de déterminer les travaux confortatifs à réaliser.
2.13.2 - Ces périmètres de protection des risques naturels " r " rendent inconstructibles le terrain. Toutefois, des sondages (ou toute autre technique) concluant que le risque de cavités souterraines n'existe pas ou plus rendent constructible le terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.
3.3 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

4.2.1 - Toutes les eaux vannes et usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.
4.2.2 - En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur notamment à l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996 et le DTU 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.
4.2.4 - Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles. Ces derniers doivent respecter le règlement sanitaire départemental.

4.3 - EAUX PLUVIALES :

4.3.1 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,).
4.3.2 - les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.

4.3.3 - Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain.
4.3.4 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.
4.3.5 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone résultant d'une étude hydraulique et hydrologique. Le règlement futur de la zone (lotissement, …) devra mentionner très précisément les dispositifs à mettre en place (volume de stockage, longueur et diamètre des drains pour 100 m² imperméabilisé, coupe type des dispositifs, …).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

6.1 - Les constructions d'habitation doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.
6.2 - Les bâtiments agricoles doivent être implantés à une distance minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies publiques.
6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante et pour les bâtiments annexes, des implantations autres peuvent être autorisées.

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

7.1 - Les constructions d'habitation pourront être implantées :
7.1.1 - soit en limite séparative,
7.1.2 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.
7.2 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Les constructions d'habitations ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.
10.2 - La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.
10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités :

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :

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

11.1.2 - 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.

11.1.3 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au sol sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

11.1.4 - On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique ou matériaux ondulés, ils seront de couleur sombre.

11.1.5 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites en chaux grattée ou lissée obligatoirement de couleur foncée.

POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION :

11.1.6 - L'unité d'aspect des constructions d'habitation doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (briques, briques/pierres, bois) mais s'harmonisent entre eux.

11.1.7 - Les architectures contemporaines sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le paysage.

11.1.8 - Les constructions à usage d'habitation se référant au bâti traditionnel et pourvues de formes architecturales empruntées au passé (queue de geai, fenêtre à petits bois, etc. …) devront affirmer ce parti pris et pour cela :

- respecter les proportions de l'habitat régional, bas, étroit, en longueur.
- posséder des pentes de toits égales ou supérieures à 40° et des lucarnes rampantes ou à deux versants.
- utiliser des coloris de façades s'harmonisant à l'environnement traditionnel.

11.1.9 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Toitures

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES

11.2.1 - les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

11.2.2 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre.

POUR LES HABITATIONS

11.2.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.2.4 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est recommandé côté rue.

11.2.5 - Les châssis de toit seront de préférence installés sur la façade non visible de la voie publique.

11.2.6 - Les châssis de toit seront de préférence installés sur la façade non visible de la voie publique. Ils seront encastrés et auront une dimension maximale de 78 * 98 dans le sens vertical.

11.3 - Sont interdits

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.3.3 - L'emploi de tous matériaux brillants et de fortune et de récupération.

11.4 - Les clôtures

11.4.1 - Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales (charmille, houx, hêtre noisetier, lilas, prunellier, cytise...).

11.4.2 - Les haies constituées d'alignement d'essences à feuillage persistant (thuyas, conifères...) sont interdites.

11.4.3 - Une liste de végétaux d'essences locales est jointe au rapport de présentation.

11.4.4 - Les grillages sont admis doublés d'une haie vive ainsi que les murs de maçonnerie de même nature et en continuité du bâtiment principal ou reliant les bâtiments annexes.

11.4.5 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.4.6 - Dans les secteurs de zone Ai et ALi, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les bâtiments de grand impact dans le paysage seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.4 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.5 - Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus, constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone :

La zone N reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone, sont inclus plusieurs secteurs particuliers :

- le secteur Na où des terrains d'équipements sportifs sont autorisés permettant de pérenniser un aspect découvert des espaces, tout en autorisant avec une emprise maximale de 5% la réalisation de vestiaires directement nécessaires à la pratique des activités sportives.
- Le secteur Nc permettant la réhabilitation, l'extension de constructions excentrées.
- le secteur Nd correspondant aux bassins et à l'avant bassin de retenue des chasses et aux terrains adjacents, où sont autorisés les travaux, constructions et installations liées à la navigation de plaisance ou de métier pour la pêche, et à la promotion du tourisme) sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
- Le secteur NL correspondant aux espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et aux milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, espaces d'application du L146-6 de la Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral n° 86-2 du 3 janvier 1986. Ce secteur NL reprend la bande littorale hormis les zones de risques liés aux falaises, les bois et coteaux de Saint Croix et le parc Saint Croix, les espaces boisés existants les plus significatifs étant repris en tant qu'espaces boisés classés.
- Le secteur NLa correspondant aux terrains situés en bordure de la falaise haute, dans le prolongement du projet du funiculaire. Cette bande de terrain, d'accompagnement du projet, sera traitée sous la forme d'un vaste parc paysagé (revalorisée) dans l'esprit du jardin à la française de l'ancien établissement du Trianon (vestiges).
- Le secteur NLi reprend les axes de ruissellement suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- Le secteur Nm reprend les 12 miles marins des eaux territoriales.
- le secteur Np correspondant à la place de la Poissonnerie et à l'espace environnant la gare, sur lesquels le stationnement est déjà existant mais où des aménagements sont indispensables pour une gestion cohérente des parkings en rapport avec la politique communale de déplacement.
- le secteur Nt reprend les zones à vocation touristique en rapport direct ou non avec la présence de la mer.
- le secteur Nr correspondant aux terrains où des risques précisément connus ou supposés de cavités souterraines ou des risques d'éboulements de la falaise ont été portés à la connaissance des élus, qui sont donc en conséquence rigoureusement inconstructibles.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Tout type d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article N 2.

1.2 - Dans l'ensemble de la zone N et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

1.3 - Dans le secteur de zone NLi, sont interdits :

1.3.1 - les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,
1.3.2 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …),

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N et des sous secteurs, seuls sont autorisés :

2.1.1 - Les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie, et les équipements d'intérêt général.
2.1.2 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.

2.2 - Dans le secteur Na, seules sont autorisés :

2.2.1 - Les constructions de vestiaires d'équipements sportifs.
2.2.2 - Les aires de jeux et des sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement, ouvertes au public, visées à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

2.3 - Dans le secteur Nc, seules sont autorisées :

2.3.1 - La réhabilitation des bâtiments existants,
2.3.2 - La construction de bâtiments liés à l'habitation de surface n'excédant pas 50 m²
2.3.3 - La construction d'abri pour animaux n'excédant pas 50 m²,
2.3.4 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,
2.3.5 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
2.3.6 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée.

2.4 - Dans le secteur Nd, seuls sont autorisés :

2.4.1 - Les travaux, constructions et installations liées à la navigation de plaisance ou de métier pour la pêche, et à la promotion du tourisme sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral n°86-2 du 3 janvier 1986.

2.5 - Dans les secteurs NL et NLa, seuls sont autorisés 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 :

2.5.1 - 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 ;

2.5.2 - 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 ;

2.5.3 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

2.5.4 - 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 ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

2.5.5 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

2.6 - Dans le secteur Np, seules sont autorisés :

2.7.1 - Les aires de stationnement, de parking et les nécessaires équipements et installations de barrières, bornes signalétiques, de guichets de contrôle, de bureaux et de locaux techniques d'exploitation,

2.7.2 - Les aires de marché ainsi que les nécessaires équipements et installations nécessaires à leur bon fonctionnement.

2.7 - Dans le secteur Nt, seuls sont autorisés :

2.8.1 - La réhabilitation des bâtiments existants,

2.8.2 - La construction d'équipements hôteliers,

2.8.3 - La construction d'équipements d'accompagnement liés à l'activité en place,

2.8.4 - La construction de résidences de tourisme,

2.8.5 - Le changement de destination, en logement, des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.,

2.8.6 - Le camping à la ferme, les gîtes.

2.8.7 - La construction de structures de loisirs telles que piscine, équipements de thalasso et balnéo.

2.8 - Dans le secteur Nm, seules sont autorisées les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense

nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

2.9 - Pour des motifs techniques ou architecturaux, dès qu'il a été démontré, largement et explicitement, qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'implantation et que le projet peut s'apparenter à une adaptation mineure prévue à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, sont autorisées :

2.9.1 - les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes
2.9.2 - Les modifications et les extensions mesurées des constructions existantes,
2.9.3 - Les annexes jointives ou non de faible importance,
2.9.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
2.9.5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.10 - Dans les secteurs de risques indicés " r " :

2.10.1 - A proximité des risques connus les occupations et utilisations du sol doivent avoir fait l'objet d'une étude approfondie permettant d'apprécier l'aptitude des sols à supporter des constructions et le cas échéant de déterminer les travaux confortatifs à réaliser.
2.10.2 - Ces périmètres de protection des risques naturels " r " rendent inconstructibles le terrain. Toutefois, des sondages (ou toute autre technique) concluant que le risque de cavités souterraines n'existe pas ou plus rendent constructible le terrain.

2.11 - Dans le secteur de zone NLi, seules sont autorisées :

2.11.1 - les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,
2.11.2 - les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.
3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.

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

3.2 - VOIRIE

3.2.1 - Les dimensions, forme et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - EAUX USEES VANNES :

4.2.1 - Toutes les eaux vannes et usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.
4.2.2 - En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur notamment à l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996 et le DTU 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3 - EAUX PLUVIALES :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,).
4.3.2 - Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.
4.3.3 - Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, selon l'opération et le terrain.
4.3.4 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.
4.3.5 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone résultant d'une étude hydraulique et hydrologique. Le règlement futur de la zone (lotissement, …) devra mentionner très précisément les dispositifs à mettre en place (volume de stockage, longueur et diamètre des drains pour 100 m² imperméabilisé, coupe type des dispositifs, …).

4.4 - Electricité, téléphone, câble, réseau optique et autres réseaux : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

ARTICLES N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans toutes les zones N, pour être constructible, un terrain devra avoir une surface minimale de 5 000 m².

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

Dans l'ensemble de la zone N et secteurs de zone :
6.1 - La réhabilitation des constructions existantes devra respecter l'emprise d'origine.
6.2 - Les constructions neuves et extensions devront respecter une distance minimale des emprises publiques de 5 m.
6.3 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à tout espace boisé classé.

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

Dans l'ensemble de la zone N et secteurs de zone :
7.1 - La réhabilitation des constructions existantes devra respecter l'emprise d'origine.
7.2 - Les constructions neuves et extensions devront respecter une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.
7.3 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à tout espace boisé classé.

ARTICLES N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un terrain d'assiette, les constructions doivent être implantées :
8.1 - soit jointivement,
8.2 - soit avec un espacement de 5 m minimum.

ARTICLES N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans les secteurs Na, Np, Nc, l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 5% de la superficie totale de la parcelle.
9.2 - Dans les secteurs Nt, l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - En cas de réhabilitation, modification et extension de bâtiments existants, La hauteur de toute construction s'organisera en harmonie avec le bâtiment existant.
10.2 - En cas de construction de nouveau bâtiment, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable et s'inspirer des gabarits rencontrés sur la parcelle d'assiette du projet.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.1.3 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

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

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 33° minimum comptés par rapport à l'horizontal.

11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit même pour les abris de jardins et annexes.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles plates légèrement vieillies, ardoises naturelles).

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.
11.4.3 - L'emploi de bardage métallique et de tout matériau brillant est interdit.
11.4.4 - L'acier, l'inox, le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les produits verriers en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
11.5.2 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est obligatoire côté rue.
11.5.3 - Les châssis de toit seront de préférence installés sur la façade non visible de la voie publique. Ils seront encastrés et auront une dimension maximale de 78 * 98 dans le sens vertical.

11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes

11.6.1 - Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau verrier en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.
11.6.2 - Les capteurs solaires seront installés sur la façade non visible de la voie publique, sauf en cas de contraintes techniques.
11.6.3 - Les antennes paraboliques et de type râteau devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Aussi, il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc. …
Pour les constructions neuves, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. …

11.7 - 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 de celles des annexes visibles de la rue. 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.

a) Matériaux des façades

- <u>Pour les habitations</u>

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. …) est interdit.
11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
11.7.3 - Les enduits et les peintures de ravalement, les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.
11.7.4 - Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.
11.7.6 - Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.6 - Des matériaux présentant des teintes identiques à celles de la construction principale doivent être utilisés.
11.7.7 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.
11.7.8 - L'usage des garages et abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants métalliques et en tôle ondulée est interdit.
11.7.9 - Les couvertures seront de couleurs sombre et mate. Les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage sont interdits.

b) Ouvertures en façades

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres.

11.7.10 - Les menuiseries et volets seront en bois ou aluminium.
11.7.11 - Les coffres de volets roulants seront intégrés dans la construction et non visibles de l'extérieur.

11.8 - Les pignons : La pointe des pignons devra être traitée architecturalement pour une meilleure insertion dans le site grâce à :

- un bardage bois,
- un essentage en ardoise,
- une couleur d'enduit plus soutenue que le reste de la construction.
- les volets roulants seront de couleur sombre afin de limiter l'éblouissement et l'impact d'aplats blancs dans le paysage.

11.9 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois :

11.9.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec l'environnement et la rue.
11.9.2 - Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.
11.9.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou nom d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une partie claire voie constituée de lisses horizontales et de grilles à barreaux verticaux.

11.9.4 - Le maintien, de tout ou partie, de murs de clôture ancien peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.
11.9.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.
11.9.6 - L'emploi de grands portails en bois et en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.
11.9.7 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.9.8 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m, calculé en point bas par rapport au terrain.
11.9.9 - Les portails seront en bois ou métallique.
11.9.10 - Les couleurs à respecter sont : bois, gris, bleu, bordeaux et vert foncé.

11.10 - Les enseignes

11.10.1 - Les enseignes seront soumis à accord de la mairie et de l'Architecte des Bâtiments de France
11.10.2 - Les enseignes seront limitées à deux par activité ou commerce : une perpendiculaire et une drapeau
11.10.3 - Elles devront être installées dans l'espace consacré au rez-de-chaussée.
11.10.4 - les lettrines auront une hauteur maximale de 35 cm.
11.10.5 - L'éclairage sera indirect.

11.11 - Les couleurs

Une palette de couleurs a été définie. Elle est reprise dans le cahier de prescriptions architecturales.

11.11.1 - Toutes les façades reprendront les teintes observées sur la commune : Brique / rouge ; briques / silex ; pierre naturelle ; soit enduite (cf. Palette de couleurs).
11.11.2 - Les menuiseries seront de teinte : ton bois, blanc cassé, gris, vert foncé, bordeaux, bleu.
11.11.3 - Les couleurs primaires sont interdites.
11.11.4 - Les ravalements de façades devront respecter le bâtiment : préserver au maximum la brique afin d'éviter des enduits.
11.11.5 - Les façades " colombages ", en silex, en pierre, en briques seront préservées.
11.11.6 - Tous les matériaux locaux devront être préservés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
12.2 - Les parkings visiteurs seront visuellement engazonnés, la technique utilisée restant au choix du propriétaire.
12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.
13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés, figurant aux plans correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

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

14.1 - Le coefficient des sols appliqué aux zones N, Na, Nc, NL, NLa, Nm, Np est fixé à 0,05.
14.2 - Le coefficient des sols appliqué à la zone Nt est fixé à 0,20.

TITRE V

EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

AU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE LE TREPORT

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le nouvel article L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur des services fiscaux.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L. 213-4.

En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption devra régler le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé ou six mois après la décision définitive de la juridiction.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8.

En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu au troisième alinéa, le bien est, sur leur demande, rétrocédé à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en reprennent la libre disposition. Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été constaté par un acte notarié ou authentique en la forme administrative, la rétrocession s'opère par acte sous seing privé.

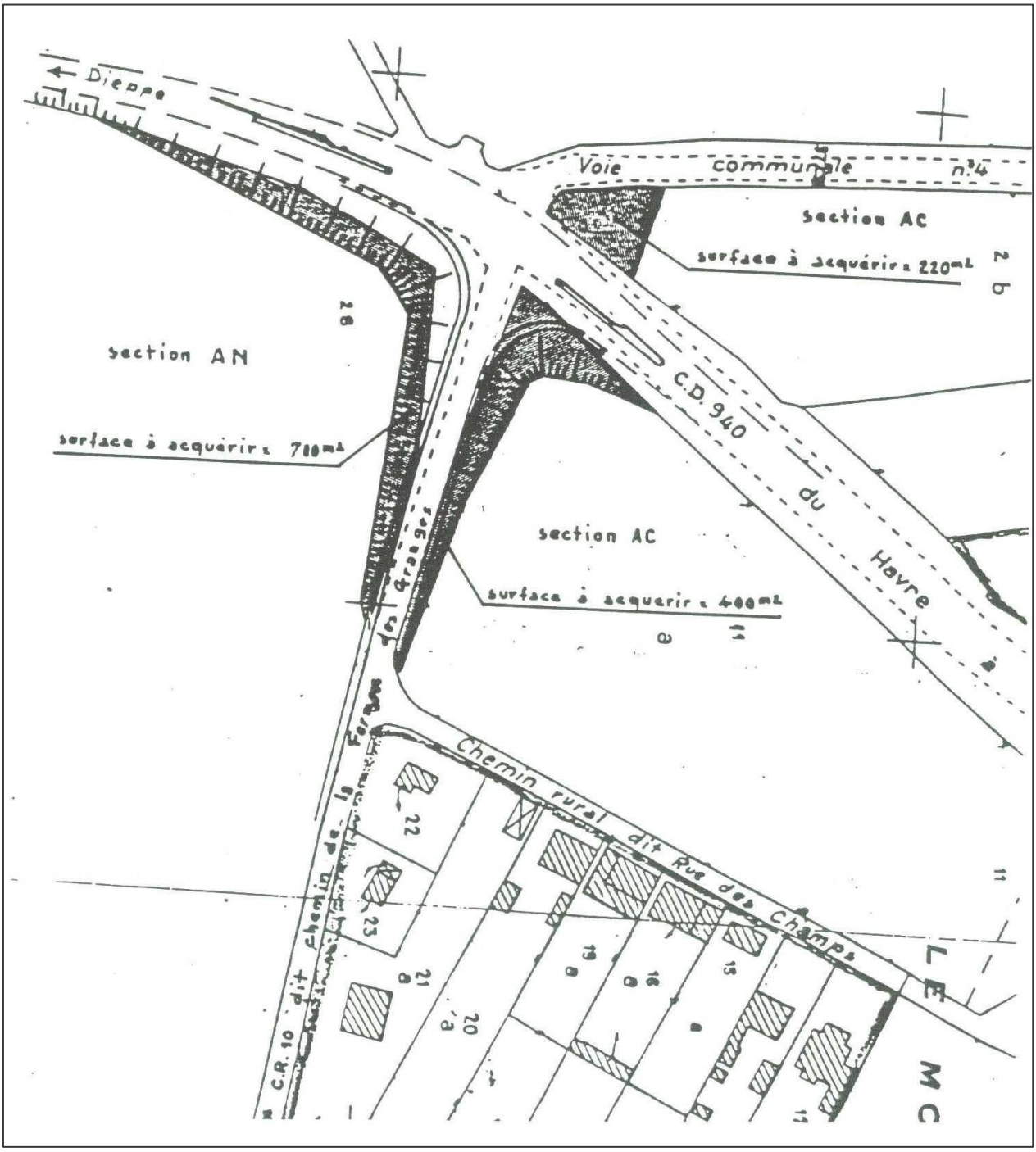
Les dispositions des articles L. 213-11 et L. 213-12 ne sont pas applicables à un bien acquis dans les conditions prévues par le présent article.

Le Plan Local d'Urbanisme a supprimé l'emplacement réservé N°1 “ accueil des gens du voyage ” (un terrain a été choisi en concertation avec la ville d'Eu, hors commune du Tréport). Le Plan Local d'Urbanisme a conservé les 6 autres.

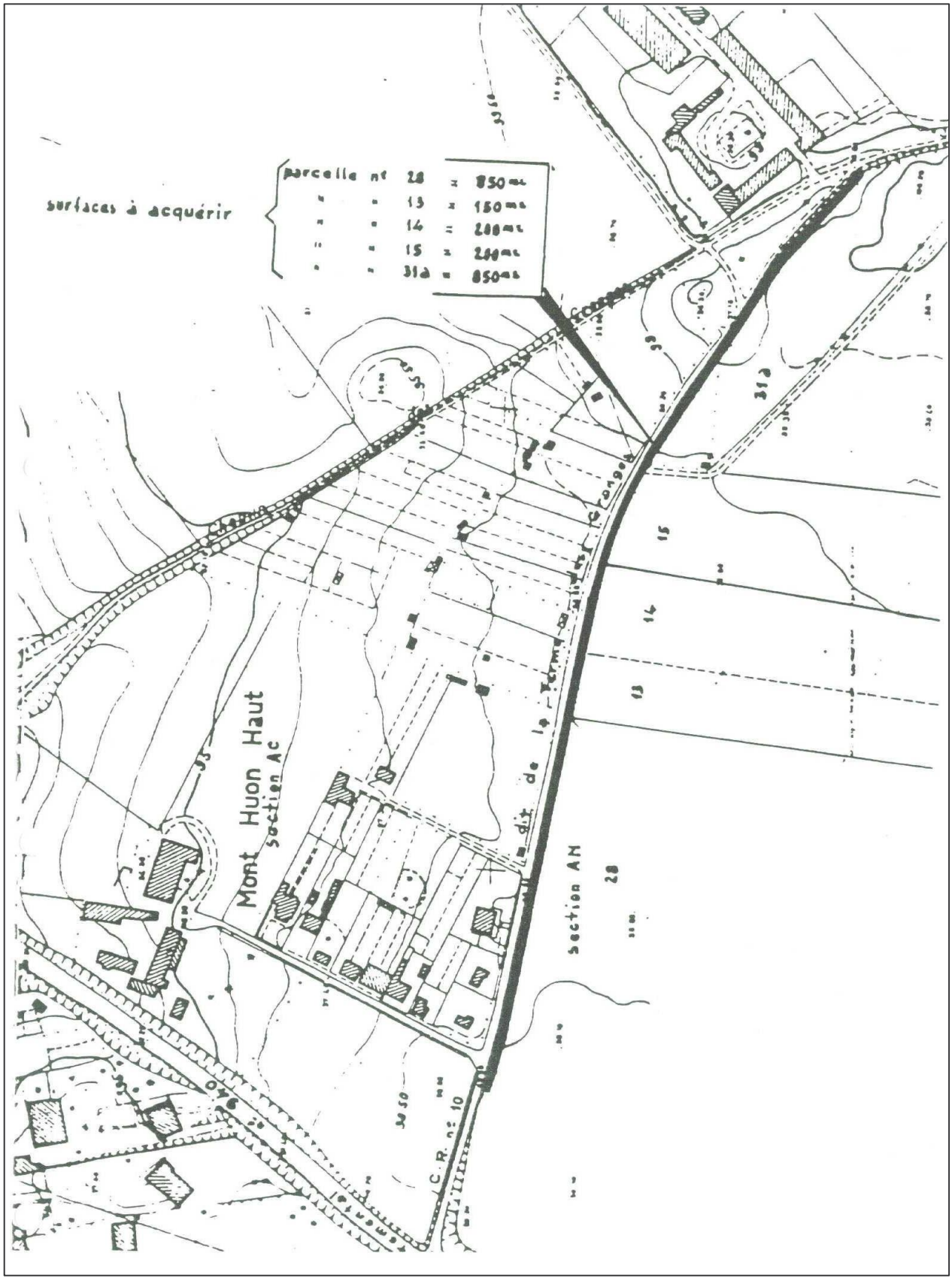
Référence sur le plan de zonage	Désignation des voies	Cadastre Section N°	Surface approximative à réserver
1	Aménagement carrefour R. D. 940 : C. R. 10	AC 11 a AC 2b	400 m2 220 m2
2	Elargissement rue des Granges	AN 28 AN 13 AN 14 AN 15 AN 31 a	850 m2 150 m2 200 m2 200 m2 850 m2
3	Elargissement C. R. 3 dit chemin de Mancheville	AC 66 a AM 78 AM 75 AM 74 AM 73	575 m2 120 m2 575 m2 125 m2 200 m2
4	Elargissement C. R. dit Rue des Champs	AC 11 a	500 m2
5	Elargissement chemin rural du Mont Huon	AC 24 AC 25 a AC 26 a AC 27	150 m2 115 m2 55 m2 55 m2
6	Dégagement de visibilité rue de la Porte	AH 817	6 m2
7	Elargissement du chemin rural n° 10 dit des Fermes des Granges		980 m²
8	Aménagement urbain		1 115 m²

Les plans des emplacements réservés sont joints dans les pages suivantes.

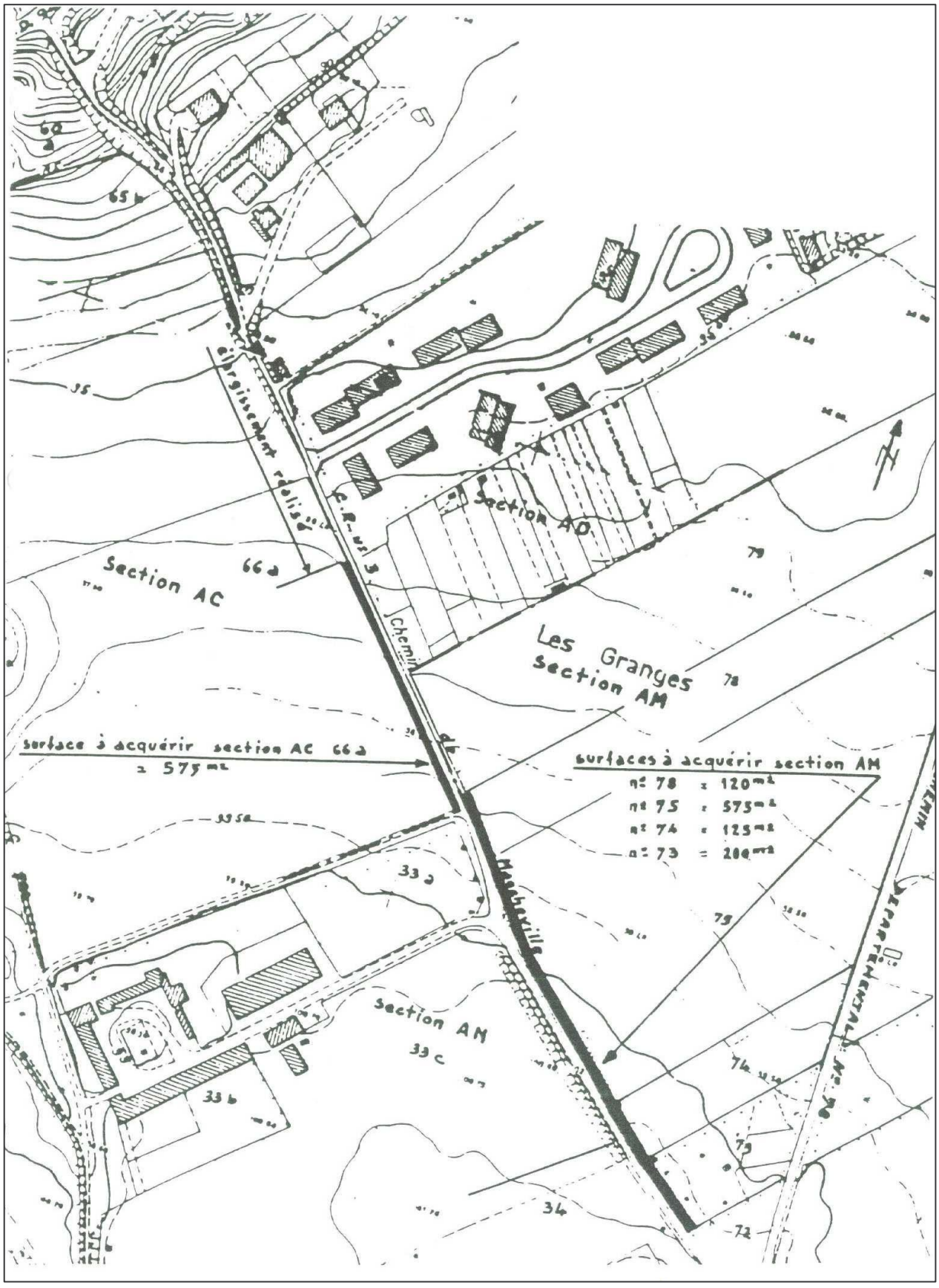
EMPLACEMENT RESERVE N°1



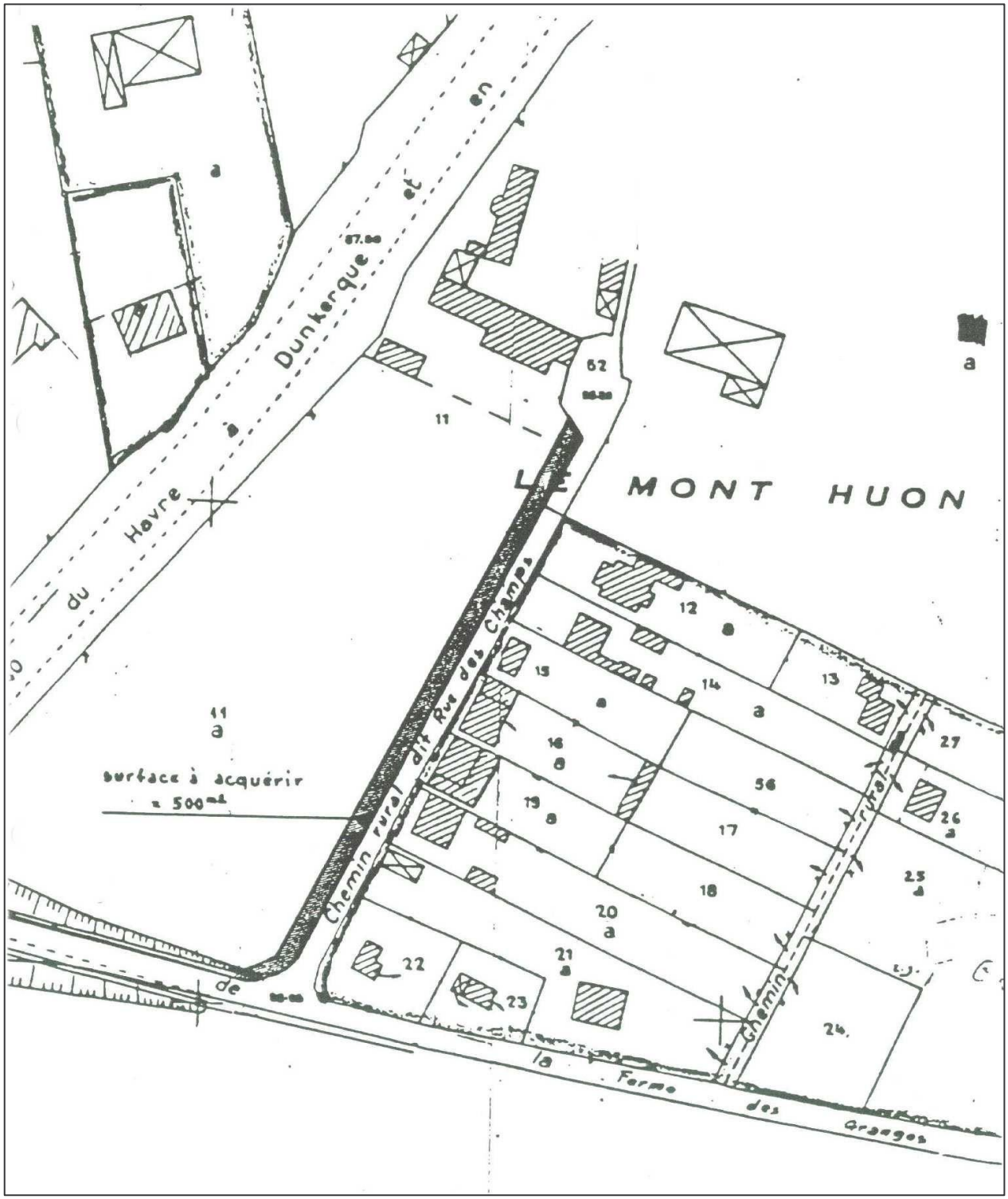
EMPLACEMENT RESERVE N°2



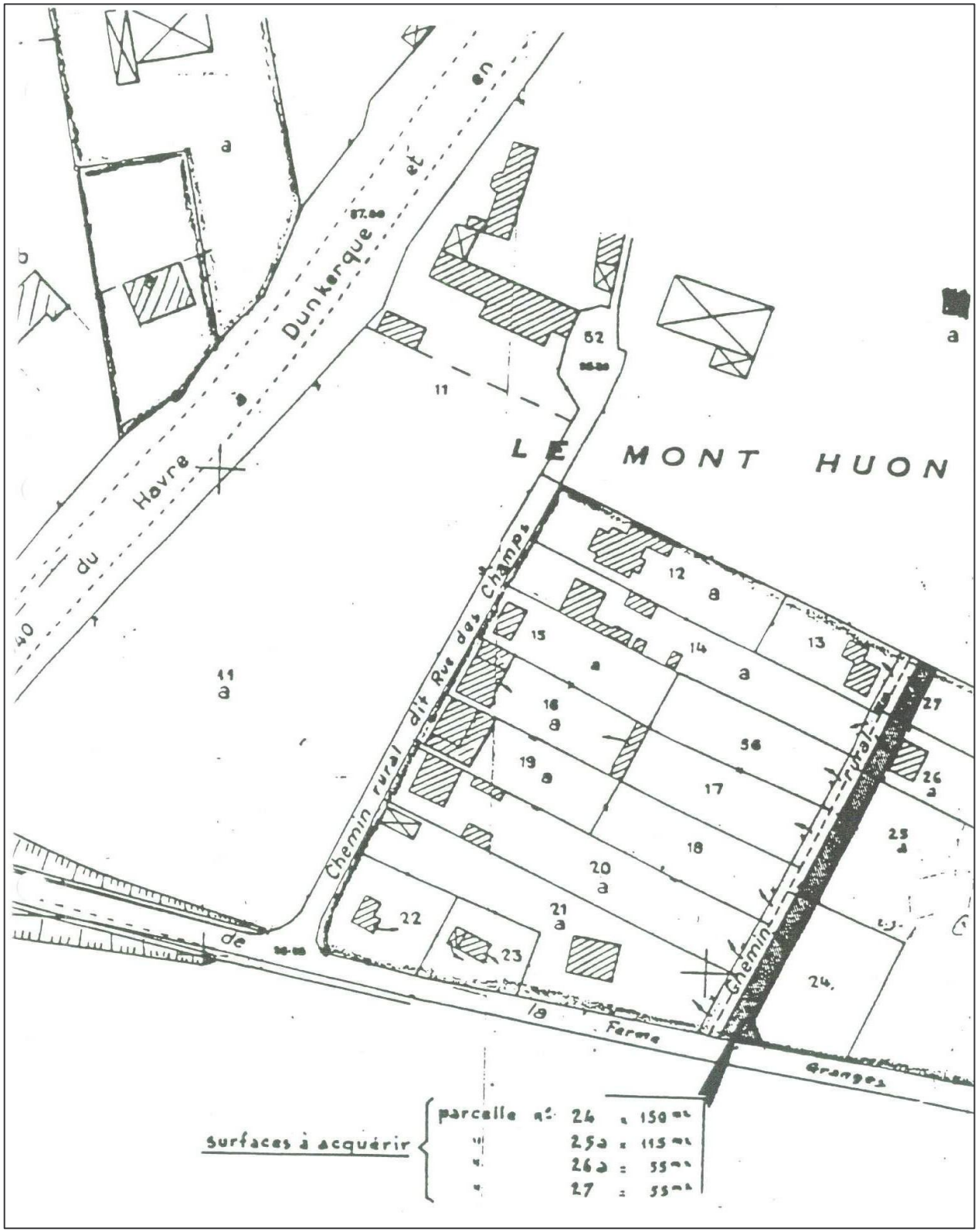
EMPLACEMENT RESERVE N°3



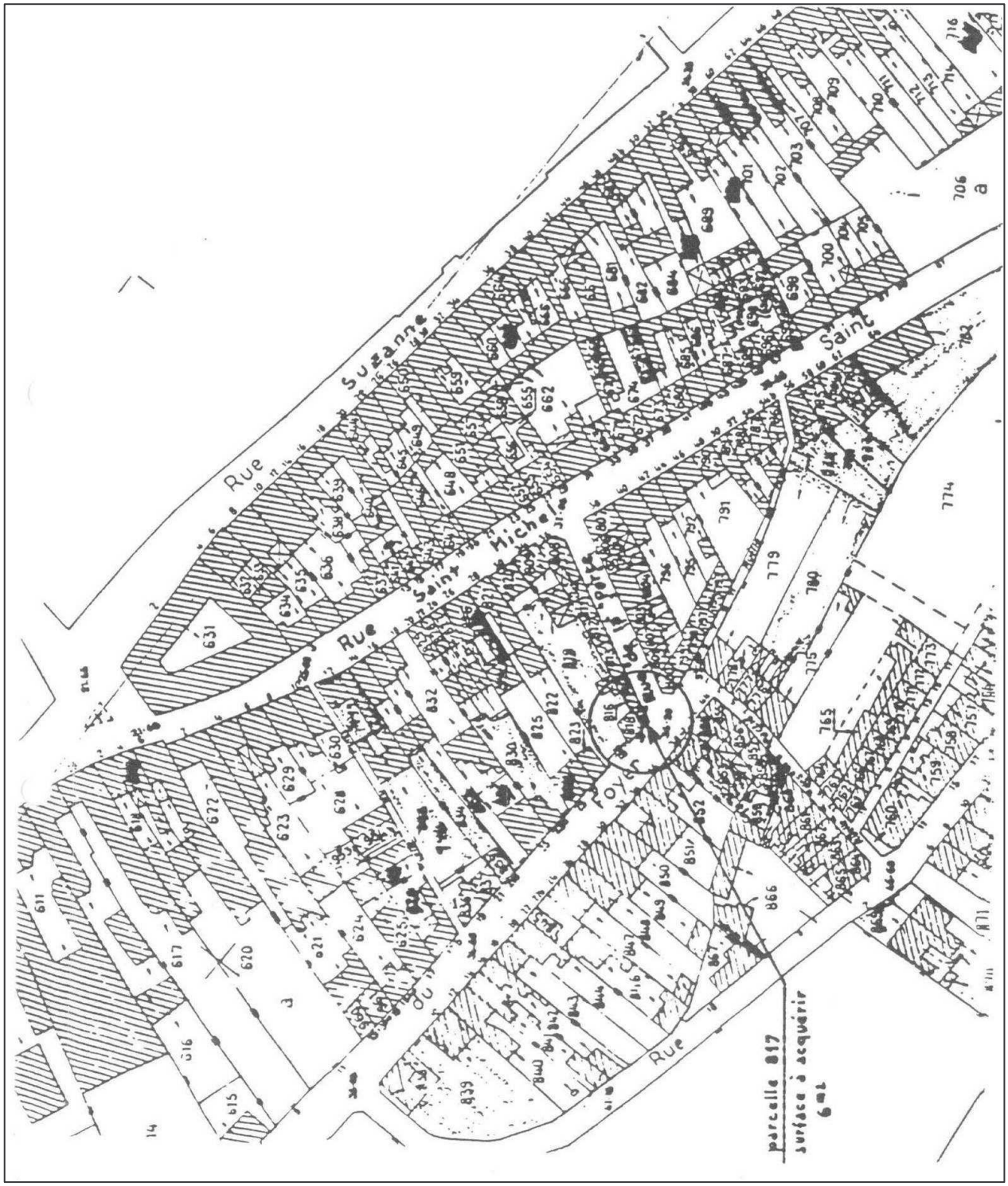
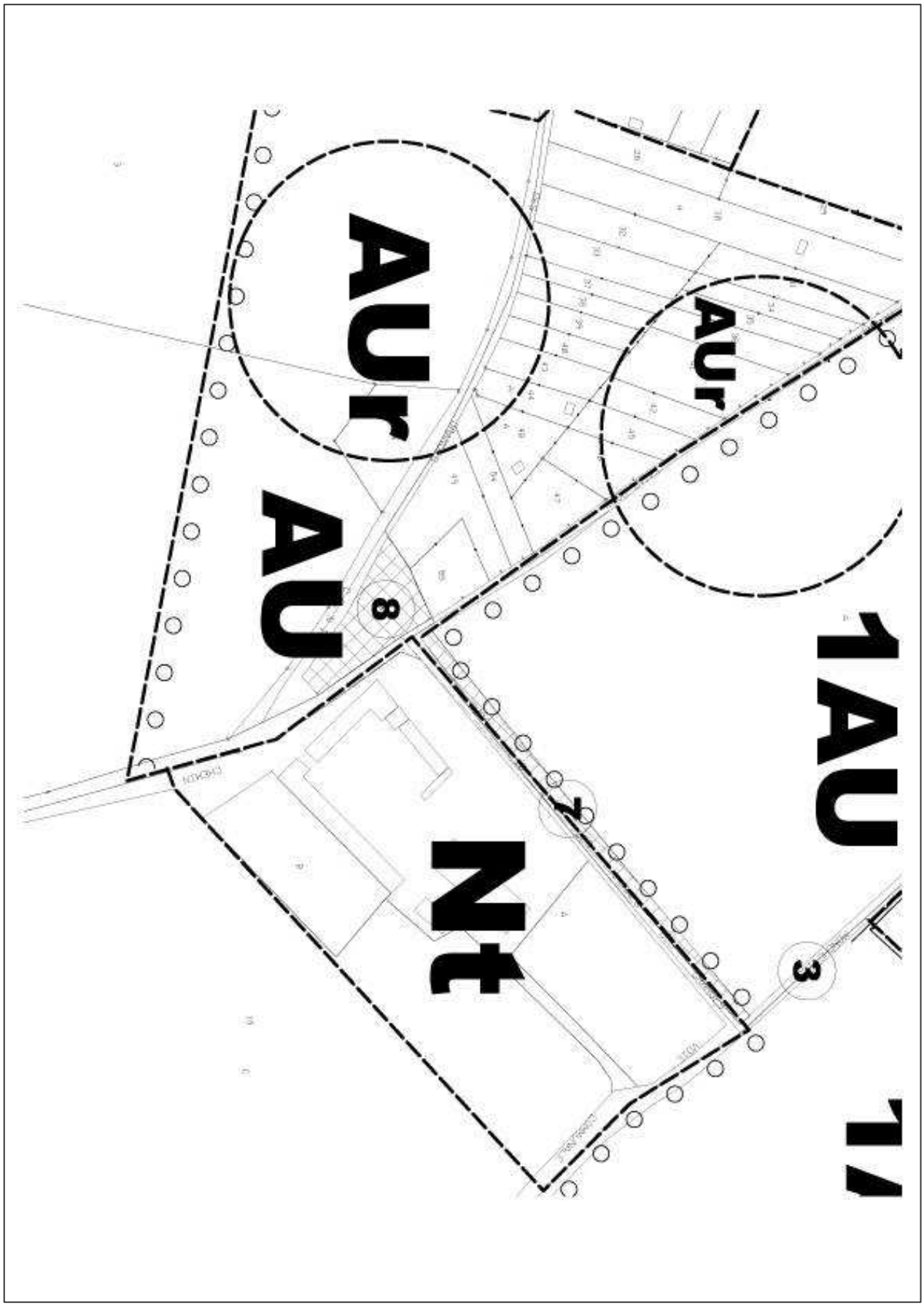
EMPLACEMENT RESERVE N°4



EMPLACEMENT RESERVE N°5



EMPLACEMENT RESERVE N°6



EMPLACEMENTS RESERVES N°7 ET N°8