

ABBEVILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION

Règlement

Modification 2024

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU :

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
2. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UA.....	4
3. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UB	11
4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UC.....	19
5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UD.....	26
6. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UE	33
7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UEI.....	38
8. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UF	43
9. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UL.....	48
10. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AUC	52
11. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AUE.....	57
12. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AUEI.....	61
13. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE 2AUE	66
14. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE A.....	68
15. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE N.....	72
16. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NA	76
17. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NH	81

LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document écrit,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

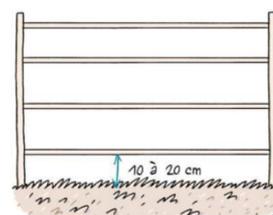
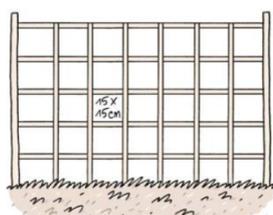
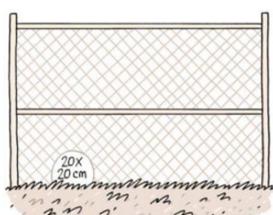
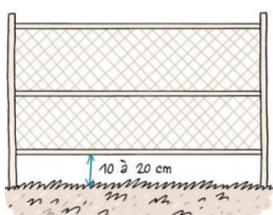
Le P.L.U. couvre la totalité du territoire.

LES DÉFINITIONS

Les termes faisant l'objet d'une définition précisée ci-après sont signalés dans le corps de règlement par un *.

Ils s'entendent comme indiqués ci-après, sauf dispositions contraires explicites dans le règlement de zone.

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « travaux » effectués sur ou dans une construction.
- Est dénommé « voie », un espace public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriétés desservies. Elle comprend la chaussée, les trottoirs et leurs accotements le cas échéant.
- Est dénommé « emprise publique », un espace public qui n'est pas une voie telle que définie ci-dessus.
- Est considérée comme « baie », une partie transparente ou ouvrante en façade, lucarne ou pignon.
- Sont considérées comme enterrées les parties de construction qui se situent à niveau ou en dessous du terrain naturel et du terrain après travaux, qu'elles soient visibles ou non.
- La hauteur est mesurée :
 - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mât, clôture, etc.), hors éléments ponctuels (cheminées, lucarnes, pilastres, etc.),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les extensions des constructions et aménagements existants sont celles n'excèdent pas, au choix :
 - soit 20 m² de Surface de Plancher,
 - soit 30%, selon les types de construction ou les articles du règlement concerné,
 - de la Surface de Plancher par rapport à la Surface de Plancher initiale,
 - de la SHOB par rapport à la SHOB initiale,
 - de l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale.
- Les constructions isolées sont celles qui ne sont accolées à aucune construction existante sur la propriété ou sur une propriété riveraine en limite séparative.
- On dénomme « annexes »,
 - les locaux et constructions annexes,
 - les constructions qui sont soit non closes, soit non couvertes, dont les piscines.
 Les autres constructions sont dénommées « constructions principales ».
- Principes de clôture favorable au passage de la petite faune



MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux*, changement de destination, extension ou aménagement* qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les seuils réglementaires dont les extensions*, s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme sans tenir compte de modification ou révision simplifiée qui interviendrait ultérieurement.
- Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, les parties enterrées* ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche (notamment pour le stationnement), on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.
- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.
- Les articles 7 s'appliquent vis-à-vis des limites séparatives de propriété sans tenir compte d'éventuelles servitudes de cours communes.

Suite à la loi A.L.U.R., les articles 5 et 14 sont supprimés.

- Les règles applicables aux eaux pluviales et aux ruissellements sont décrites dans le règlement d'assainissement de la ville d'Abbeville annexé au dossier de PLU (annexe sanitaire du dossier de PLU).

2. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UA

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf :

- dispositions spécifiques dans le corps du règlement,
- pour les articles 6 et 7 qui s'appliquent à chaque parcelle.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à enregistrement, déclaration.

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'entrepôt,
- l'exploitation agricole,
- l'exploitation forestière.

Les aménagements destinés aux :

- camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parcs d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- stationnements des caravanes,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

DANS LES RUES COMMERÇANTES À PRÉSERVER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES :

Le changement de destination de commerces, hôtellerie, restaurants, ou bureaux existant en rez-de-chaussée pour une destination autre que commerciale.

Cette disposition ne s'applique pas aux rez-de-chaussée listés ci-après :

- 55 chaussée Dubois,
- 56 rue Saint-Vulfran.

Toute nouvelle activité doit participer au dynamisme commercial du centre-ville en privilégiant une ouverture maximale du lundi au samedi. De plus, sur l'ensemble des linéaires des rues commerçantes à préserver figurant au règlement graphique, la création des nouvelles activités suivantes est interdite:

- *esthétique/ institut de beauté, pharmacie, audition, service à domicile, agence d'intérim, tatoueur, constructeur de maison, téléphonie, assurance, banque, agence immobilière, notaire, courtier, restauration à emporter, vente de cigarette électronique, optique*

Les agrandissements restent possibles et ainsi que les reprises à l'identique.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION D'ALÉA FAIBLE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les changements de destination pour un hébergement de personnes à mobilité réduite.

DANS LES SECTEURS DE PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont interdits :

- les décharges et stockages de matériau,
- les affouillements de sol de plus de 1 m de hauteur,
- les aires de stationnement de véhicules à l'exception de celles nécessaires à la construction existante ou autorisée,
- les dispositifs d'assainissement autonome des eaux usées ou d'infiltration des eaux de ruissellement.

Et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentel et les constructions autres que celles limitativement énumérées ci-après.

UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION D'ALÉA FAIBLE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions sont autorisées à condition :

- qu'elles ne constituent pas un hébergement de personnes à mobilité réduite,
- que la partie habitable soit au-dessus de la cote d'inondation connue la plus défavorable.

UA3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

IL N'EST PAS FIXE DE RÈGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- les travaux et les extensions de constructions ou aménagements existants.
- les annexes.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse de telles sortes que les véhicules puissent faire demi-tour.

UA4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

IL N'EST PAS FIXE DE RÈGLE POUR :

- les travaux, changement de destination et les extensions d'une construction existante,
- les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées.

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

UA5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

~~Sans objet.~~

UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque des constructions sont en continuité sur la propriété, les règles s'appliquent pour l'ensemble et non par bâtiment.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent s'implanter essentiellement en limite de la voie.

Les décrochements de façades sont autorisés pour souligner un aspect fonctionnel du bâtiment ou pour se raccorder à un bâtiment riverain en retrait.

Lorsqu'une construction principale est en limite, les autres constructions peuvent s'implanter soit en limite de la voie, soit en retrait.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction fermée.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3m.

TOUTEFOIS

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles respectent au moins celle du bâtiment existant.

La création de baies doit être en retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 4m.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles respectent au moins celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 15 m au faîtage.

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

- les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.
- les services publics ou d'intérêt collectif.

UA11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GENERALITES

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues.

Les façades présentant une unité originelle de conception, avec celles alentour, ne peuvent être détruites. Leurs éventuelles modifications doivent préserver le rythme et l'ordonnancement des matériaux (briques, béton notamment) et des ouvertures.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les couleurs vives en façades sont interdites pour les constructions nouvelles, les extensions et en cas de rénovation ou de ravalement.

Les soubassements sont autorisés s'ils s'harmonisent avec les couleurs environnantes.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les vérandas, serres et constructions enterrées.
2. Les vitrines de commerce.
3. Les constructions affirmant une architecture de style contemporain.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :

- s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect original ou supprime un anachronisme).

Sont notamment concernés :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures, etc.),
- les éléments en faïences ou mosaïques,
- les menuiseries cintrées ou partitionnées,
- les baies du type œil de bœuf,
- les ferronneries.

VOLUMETRIE

Lorsqu'un bâtiment est implanté à la limite de la voie entre deux bâtiments existants à la limite de la voie, la hauteur de l'égout du toit doit être au moins égale à la plus basse d'entre elles.

A défaut, les façades doivent avoir au moins 5 mètres de hauteur. Pour les constructions en pignon à la limite, on considérera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toiture.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à pans entre 30° et 45°.

Les toitures prolongeant les façades sur voie doivent comprendre au moins une pente et les toitures terrasses sont alors interdites.

Les fenêtres de toit ne peuvent excéder 78 x 98 cm. La multiplicité (nombre, disposition...), des fenêtres de toit peut être interdite si cela nuit à la qualité architecturale du bâtiment.

FAÇADES ET PIGNONS

Les murs en briques traditionnels existants doivent être conservés. Ils ne peuvent être peints.

La brique apparente en façade en partie ou en totalité, doit être rouge de teinte unifiée.

Les portes et volets doivent être peints ou colorés (teintes bois naturel, marron ou métal interdites).

Les volets à battants existants doivent être conservés.

Les coffrets des volets roulants doivent être dissimulés derrière des lambrequins.

CLOTURES

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en :

- évitant la multiplicité des matériaux,
- recherchant la simplicité des formes et des structures,
- tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- favorisant la biodiversité et permettant le passage de la petite faune.

En limite de voie, les parties non bâties, doivent être poursuivies par une clôture maçonnée ou par une grille pour portail, à l'exception des décrochements de façades autorisés à l'article UA6.

Les murs en maçonnerie ou briques traditionnels existants, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

A défaut :

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille.

Les murs et murets doivent être en maçonnerie enduite et/ou en briques. Les plaques béton ne sont pas autorisées.

En bordure de voie, la clôture doit avoir une hauteur minimale de 2 m.

En limite séparative, la clôture doit être constituée :

- soit d'un grillage doublé d'une haie, composée d'essences locales,
- soit d'une haie végétale composées d'essences locales avec maintien des haies existantes si leur état le permet.

Les plaques béton préfabriquées, à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25m sont interdites.

Les lames occultantes posées sur les grillages ne sont pas autorisées.

Les autres clôtures ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

En exception aux règles ci-dessus, les services publics ou d'intérêt collectif, sportif ou éducatif peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur, ou par tout autre clôture si un besoin particulier notamment relatif à la sécurité d'un site était avéré

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol ne doivent pas être visibles depuis la voie. Elles doivent donc se situer le cas échéant, soit à l'intérieur du bâtiment, soit derrière une clôture ou un autre bâtiment.

TOUTEFOIS, SUR LES RUES COMMERÇANTES À PRÉSERVER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les vitrines en rez-de-chaussée, peuvent être modifiées mais ne peuvent être supprimées.

TOUTEFOIS, SUR LES BÂTIMENTS REMARQUABLES REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les aménagements et extensions devront :

- soit être de facture contemporaine,
- soit reproduire le style du bâtiment, et satisfaire les règles ci-dessous sauf pour rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

TOITURES

Les ornements maçonneries ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les pignons existants « à pas-de-moineaux » ou « à redents » doivent être conservés.

La création de lucarnes en toiture est interdite s'il n'en existe pas déjà. Sinon elles ne sont autorisées que similaires à celles existantes.

À défaut de lucarne, l'éclairage des combles peut être assuré par des fenêtres de toit arasées dans la toiture et n'excédant pas 1 m².

Les menuiseries de ces fenêtres peuvent être :

- couleur bronze
- couleur de la couverture de toiture
- couleur d'accessoires de toiture (gouttières, épis, etc.)

Elles ne peuvent être couleur aluminium.

La somme des largeurs des lucarnes et fenêtres de toit d'un versant de toiture ne peut totaliser plus du quart du linéaire d'égout de toit.

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires en toitures ne sont autorisés que s'ils couvrent uniformément tout un pan de toiture et sont d'une couleur similaire à celle du reste de la toiture.

FAÇADES

Les ornements traditionnelles (gouttières, corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, ornements divers en briques ou en stucs, etc.) existantes doivent être conservés.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement et de superficie des ouvertures doivent être respectés.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des structures apparentes du bâtiment doivent être conservés.

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans le rythme des ouvertures et de la structure.

ASPECTS DES OUVERTURES

L'ensemble des ferronneries ou boiseries ouvragées, de portes et fenêtres (rambardes, lambrequins, huisseries, etc.) doit être conservé.

Les porches portails et portillons ouvragés doivent être conservés

Les volets roulants sont interdits en extérieur, lorsque la construction date d'une époque où originellement elle a ou avait des volets à battants.

UA12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Un emplacement par tranche* de 50 m² de surface de plancher.

Il est fixé pour les hébergements à destination des personnes âgées / résidences intergénérationnelles / résidences services:

- 0,5 place de stationnement par hébergement,
- 0,2 place de stationnement par logement pour les visiteurs.

Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent comprendre 50% de places de stationnement perméables.

TOUTEFOIS :

Sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :

- les commerces
- les bureaux,
- les services publics ou d'intérêt collectif
- les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher.

UA13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

~~UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

3. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UB

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf :

- dispositions spécifiques dans le corps du règlement,
- pour les articles 6 et 7 qui s'appliquent à chaque parcelle.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous les travaux, aménagements et clôtures sont soumis à autorisation d'occupation du sol quelle que soit leur importance.

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE - GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous les travaux, aménagements, démolitions et clôtures sont soumis à déclaration ou autorisation préalable quelle que soit leur importance.

UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à enregistrement, déclaration.

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'exploitation agricole,
- l'exploitation forestière.

Les aménagements destinés aux :

- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parcs d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- stationnement des caravanes,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION D'ALÉA FAIBLE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les changements de destination pour un hébergement de personnes à mobilité réduite.

DANS LES PÉRIMÈTRES DANS L'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Toutes les constructions et installations de plus de 20 m² sont interdites tant qu'un projet d'aménagement global n'aura pas été approuvé par la commune pour le périmètre concerné.

UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Pour les constructions et aménagements existants mais qui ne seraient pas autorisés au titre des articles 1 et 2 ci-dessus, restent autorisés, les travaux, les extensions et leurs annexes.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION D'ALÉA FAIBLE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions sont autorisées à condition :

- qu'elles ne constituent pas un hébergement de personnes à mobilité réduite.
- que la partie habitable soit au-dessus de la cote d'inondation connue la plus défavorable.

DANS LES TERRAINS CULTIVES À PROTÉGER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions isolées d'entrepôts pour du matériel de jardinage à condition que leur surface au sol n'excède pas 10 m².

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE-GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les établissements recevant du public ne peuvent avoir une capacité d'accueil supérieure à 100 personnes.

DANS LES SECTEURS DE ZONE HUMIDE

Les constructions et installations à condition qu'elles ne portent pas atteinte au milieu humide. Toutefois restent admises les extensions des constructions existantes.

UB3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- les travaux et les extensions de constructions ou aménagements existants.
- les annexes.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UB4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

- les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante.
- les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées.

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

UB5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

~~Sans objet.~~

UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque des constructions sont en continuité sur la propriété, les règles s'appliquent pour l'ensemble et non par bâtiment.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit essentiellement en limite de la voie. Les décrochements de façades sont autorisés pour souligner un aspect fonctionnel du bâtiment ou pour se raccorder à un bâtiment riverain en retrait,
- soit en prolongement de l'une des constructions principales existantes sur le terrain ou en limite séparative.

Aucune partie de construction principale ne peut s'implanter au delà de 30 m de la voie.

Toutefois dans les constructions comprises dans les opérations d'ensemble cette bande de 30 m s'applique par rapport aux voies internes à l'opération.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

IMPLANTATION DES AUTRES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les annexes non maçonnées doivent respecter un retrait d'au moins 20 m des voies*.

Lorsque ce retrait de 20 m ne peut être respecté du fait de la faible profondeur de la parcelle, les annexes non maçonnées doivent être le plus éloignées possible des voies.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 10 m du domaine public ferré,
- 5 m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,
- 3 m des équipements sportifs.

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction fermée.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3 m.

TOUTEFOIS

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles respectent au moins celle du bâtiment existant.

La création de baies doit être en retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

Les annexes non maçonnées, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1m, soit adossées à un mur de clôture.

UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 4 m.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles respectent au moins celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

DANS LES TERRAINS CULTIVÉS À PROTÉGER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- une emprise au sol par bâtiment de 10 m²,
- un coefficient d'emprise au sol de 10%.

UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m au faîtage,
- 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les annexes non maçonnées ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Au-delà d'une bande de 30 m depuis la voie, les constructions ne peuvent excéder 5 m de hauteur au point le plus haut.

TOUTEFOIS

- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.
- Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur.

GENERALITES

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les couleurs vives en façades sont interdites pour les constructions nouvelles, les extensions et en cas de rénovation ou de ravalement.

Les soubassements sont autorisés s'ils s'harmonisent avec les couleurs environnantes.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les annexes non maçonnées de moins de 20 m².
2. Les vérandas, serres et constructions enterrées.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain.
5. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

Sont notamment concernés :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures, etc.),
- les éléments en faïences ou mosaïques,
- les menuiseries cintrées ou partitionnées,
- les baies du type œil de bœuf,
- les ferronneries.

VOLUMETRIE

Lorsqu'un bâtiment est implanté à la limite de la voie entre deux bâtiments existants à la limite de la voie, la hauteur de l'égout du toit doit être comprise entre celles des bâtiments existants.

A défaut, les façades doivent être au moins égales à 5 mètres de hauteur. Pour les constructions en pignon à la limite, on considérera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toiture.

Les fenêtres de toit ne peuvent excéder 78 x 98 cm. La multiplicité (nombre, disposition...), des fenêtres de toit peut être interdite si cela nuit à la qualité architecturale du bâtiment.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à pans entre 30° et 45°.

Les toitures prolongeant les façades sur voie doivent comprendre au moins une pente et les toitures terrasses sont alors interdites.

FAÇADES ET PIGNONS

Les murs en façade sur voie :

- doivent comprendre au moins pour partie de la brique,
- ne peuvent être que d'aspect brique, maçonnerie enduite, verre ou bardage bois régulier et teinté.

La brique apparente en façade en partie ou en totalité, doit être rouge de teinte unifiée.

Les portes et volets doivent être peints ou colorés (teintes bois naturel, marron ou métal interdites).

Les coffrets des volets roulants doivent être dissimulés derrière des lambrequins.

CLOTURES

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en :

- évitant la multiplicité des matériaux,
- recherchant la simplicité des formes et des structures,
- tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- favorisant la biodiversité et permettant le passage de la petite faune.

Les murs en maçonnerie ou briques traditionnels existants, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

A défaut :

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille.

Les murs et murets doivent être en maçonnerie enduite et/ou en briques. Les plaques béton ne sont pas autorisées.

En limite séparative, la clôture doit être constituée :

- soit d'un grillage doublé d'une haie, composée d'essences locales,
- soit d'une haie végétale composées d'essences locales avec maintien des haies existantes si leur phytosanitaire le permet.

Les plaques béton préfabriquées, à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25m sont interdites.

Les lames occultantes posées sur les grillages ne sont pas autorisées.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les services publics ou d'intérêt collectif, sportif ou éducatif, peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur, ou par tout autre clôture si un besoin particulier notamment relatif à la sécurité d'un site était avéré.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol ne doivent pas être visibles depuis la voie. Elles doivent donc se situer le cas échéant, soit à l'intérieur du bâtiment, soit derrière une clôture ou un autre bâtiment.

TOUTEFOIS, SUR LES BÂTIMENTS REMARQUABLES REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les aménagements et extensions devront :

- soit être de facture contemporaine,
- soit reproduire le style du bâtiment, et satisfaire les règles ci-dessous sauf pour rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

TOITURES

Les ornements maçonneries ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les pignons existants « à pas-de-moineaux » ou « à redents » doivent être conservés.

La création de lucarnes en toiture est interdite s'il n'en existe pas déjà. Sinon elles ne sont autorisées que similaires à celles existantes.

À défaut de lucarne, l'éclairage des combles peut être assuré par des fenêtres de toit arasées dans la toiture et n'excédant pas 1 m².

Les menuiseries de ces fenêtres peuvent être :

- couleur bronze
- couleur de la couverture de toiture
- couleur d'accessoires de toiture (gouttières, épis, etc.)

Elles ne peuvent être couleur aluminium.

La somme des largeurs des lucarnes et fenêtres de toit d'un versant de toiture ne peut totaliser plus du quart du linéaire d'égout de toit.

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires en toitures ne sont autorisés que s'ils couvrent uniformément tout un pan de toiture et sont d'une couleur similaire à celle du reste de la toiture.

FAÇADES

Les ornements traditionnelles (gouttières, corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, ornements divers en briques ou en stucs, etc.) existantes doivent être conservées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement et de superficie des ouvertures doivent être respectés.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des structures apparentes du bâtiment doivent être conservés.

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans le rythme des ouvertures et de la structure.

ASPECT DES OUVERTURES

L'ensemble des ferronneries ou boiseries ouvragées, de portes et fenêtres (rambardes, lambrequins, huisseries, etc.) doit être conservé.

Les porches, portails et portillons ouvragés doivent être conservés

Les volets roulants sont interdits en extérieur, lorsque la construction date d'une époque où originellement elle a ou avait des volets à battants.

UB 12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Un emplacement par tranche* de 50 m² de surface de plancher.

Il est fixé pour les hébergements à destination des personnes-âgées / résidences intergénérationnelles / résidences services :

- 0,5 place de stationnement par hébergement,
- 0,2 place de stationnement par hébergement pour les visiteurs.

Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent comprendre 50% de places de stationnement perméables.

TOUTEFOIS :

Sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :

- les commerces,
- les bureaux,
- les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création d'une surface de plancher.

UB13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les boisements doivent être maintenus ou créés à défaut.

Des parties peuvent toutefois y être supprimées :

- dans les parcs, à condition qu'elles interviennent dans le cadre de la restructuration globale du parc, dans le but de sa mise en valeur paysagère ou du fait de la condition sanitaire des arbres,
- pour réaliser des aménagements de mise en valeur écologique,
- pour assurer le maintien du milieu humide,
- dans les campings, pour réaliser les circulations et ménager des emplacements pour les installations.

Seuls y sont autorisés :

- des imperméabilisations ponctuelles (aires de jeux, kiosques, pergolas, aires de stationnement, etc.),
- les voiries et réseaux permettant de desservir les aménagements ou les constructions existantes sur le terrain.

UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UC

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf :

- dispositions spécifiques dans le corps du règlement,
- pour les articles 6 et 7 qui s'appliquent à chaque parcelle.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE - GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous les travaux, aménagements, démolitions et clôtures sont soumis à déclaration ou autorisation préalable quelle que soit leur importance.

UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- agricole,
- forestière.

Les aménagements suivants :

- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- stationnement des caravanes,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

De plus, dans le seul secteur UCc :

- habitat,
- extension des constructions existantes à vocation habitat,
- changements de destination des constructions pour l'habitat.

DANS LES SECTEURS DE PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont interdits :

- les décharges et stockages de matériau,
- les affouillements de sol de plus de 1 m de hauteur,
- les aires de stationnement de véhicules à l'exception de celles nécessaires à la construction existante ou autorisée,
- les dispositifs d'assainissement autonome des eaux usées ou d'infiltration des eaux de ruissellement.

Et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentel et les constructions autres que celles limitativement énumérées ci-après.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION D'ALÉA FAIBLE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les changements de destination pour un hébergement de personnes à mobilité réduite.

DANS LES SECTEURS DE ZONE HUMIDE

Les constructions et installations à condition qu'elles ne portent pas atteinte au milieu humide. Toutefois restent admises les extensions des constructions existantes

UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les commerces à condition que leur surface de plancher n'excède pas 1000 m². Dans le cas d'opération d'ensemble, ce seuil s'applique à l'ensemble.

Pour les constructions et aménagements existants mais qui ne seraient pas autorisés au titre des articles 1 et 2, restent autorisés, les travaux, les extensions et leurs annexes.

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE-GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les établissements recevant du public ne peuvent avoir une capacité d'accueil supérieure à 100 personnes.

UC3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- les travaux et les extensions d'une construction existante.
- les annexes.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les constructions principales doivent se desservir sur une voie* :

- comprenant au moins un trottoir de 1.8 m,
- qui, si elle se termine en impasse, doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour,
- qui se raccorde aux voies ou chemins piétons existants en limite de l'opération.

UC4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

- les travaux, changement de destination et les extensions d'une construction existante.
- les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées.

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

En absence d'un réseau collectif à moins de 100 m, les eaux usées doivent être assainies par un dispositif autonome dont la filière est adaptée aux caractéristiques du sol et de la parcelle. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par des engins.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

UC5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

~~Sans objet.~~

UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite de voie, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les annexes non maçonnées doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies*.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans une bande de 25 m depuis la voie, les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Au delà d'une bande de 25 m depuis la voie, seules les parties de construction de moins de 3,5m peuvent s'implanter en limite séparative.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait d'une distance minimum de 3 m et si la construction fait plus de 3 m de hauteur d'une distance au moins égale à sa hauteur.

TOUTEFOIS

Les annexes non maçonnées, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1m, soit être adossées à un mur de clôture.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles respectent au moins celle du bâtiment existant.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales est de 4 m.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas ce retrait, à condition qu'elles respectent au moins celui des bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions d'une construction existante.

UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 13 m au faîtage,
- 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En limite séparative :

- la hauteur au faîtage de la construction ne peut excéder de 2 m celle de la construction principale existante sur le terrain riverain, le cas échéant, avec un maximum de 13 m,
- la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction ne peut excéder celle de la construction principale existante sur le terrain riverain le cas échéant avec un maximum de 9m.

TOUTEFOIS

- les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adosent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain,
- les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UC11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cité Lebay, les façades présentant une unité originelle de conception avec celles alentours ne peuvent être détruites. Leurs éventuelles modifications doivent préserver le rythme et l'ordonnancement des matériaux et des ouvertures.

GENERALITES

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les couleurs vives en façades sont interdites pour les constructions nouvelles, les extensions et en cas de rénovation ou de ravalement.

Les soubassements sont autorisés s'ils s'harmonisent avec les couleurs environnantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et constructions enterrées.

3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions affirmant une architecture de style contemporain.
5. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures à pentes ne peuvent excéder 45°.

Les lucarnes ne peuvent excéder le tiers du linéaire de l'égout de toiture.

FAÇADES

Les murs en briques traditionnels existants doivent être conservés. Ils ne peuvent être peints.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

CLOTURES

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en :

- évitant la multiplicité des matériaux,
- recherchant la simplicité des formes et des structures,
- tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- favorisant la biodiversité et le passage de la petite faune.

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses, par ex),
- d'un grillage fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie,
- de haies végétales avec maintien des haies existantes lorsque leur état le permet.

Les murs et murets doivent être, soit en briques, soit enduits. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les plaques de béton préfabriquées sont interdites.

Les lames occultantes posées sur les grillages ne sont pas autorisées en façade sur rue.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

En exception aux règles ci-dessus, les services publics ou d'intérêt collectif, sportif ou éducatif peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur ou par tout autre clôture si un besoin particulier notamment relatif à la sécurité d'un site était avéré.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

TOUTEFOIS, SUR LES BÂTIMENTS REMARQUABLES REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les aménagements et extensions devront :

- soit être de facture contemporaine,
- soit reproduire le style du bâtiment, et satisfaire les règles ci-dessous sauf pour rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

TOITURES

Les ornementsations maçonnées ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les pignons existants « à pas-de-moineaux » ou « à redents » doivent être conservés.

La création de lucarnes en toiture est interdite s'il n'en existe pas déjà. Sinon elles ne sont autorisées que similaires à celles existantes.

À défaut de lucarne, l'éclairage des combles peut être assuré par des fenêtres de toit arasées dans la toiture et n'excédant pas 1 m².

Les menuiseries de ces fenêtres peuvent être :

- couleur bronze
 - couleur de la couverture de toiture
 - couleur d'accessoires de toiture (gouttières, épis, etc.)
- Elles ne peuvent être couleur aluminium.

La somme des largeurs des lucarnes et fenêtres de toit d'un versant de toiture ne peut totaliser plus du quart du linéaire d'égout de toit.

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires en toitures ne sont autorisés que s'ils couvrent uniformément tout un pan de toiture et sont d'une couleur similaire à celle du reste de la toiture.

FAÇADES

Les ornementsations traditionnelles (gouttières, corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, ornementsations diverses en briques ou en stucs, etc.) existantes doivent être conservées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement et de superficie des ouvertures doivent être respectés.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des structures apparentes du bâtiment doivent être conservés.

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans le rythme des ouvertures et de la structure.

ASPECTS DES OUVERTURES

L'ensemble des ferronneries ou boiseries ouvragées, de portes et fenêtres (rambardes, lambrequins, huisseries, etc.) doit être conservé.

Les porches portails et portillons ouvragés doivent être conservés

Les volets roulants sont interdits en extérieur, lorsque la construction date d'une époque où originellement elle a ou avait des volets à battants.

UC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit :

- soit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat,
- soit être attesté par la justification d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé,
- soit donner lieu au versement à la commune d'une participation pour la réalisation d'un parc public de stationnement.

Pour les logements, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés : Les emplacements dans les bâtiments principaux ou annexes ne sont pas comptabilisés.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche* de 50 m² de surface de plancher.

Il est fixé pour les hébergements à destination des personnes-âgées / résidences intergénérationnelles / résidences services:

- 0,5 place de stationnement par hébergement,
- 0,5 place de stationnement par hébergement pour les visiteurs.

Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent comprendre 50% de places de stationnement perméables.

TOUTEFOIS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UC13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Il est imposé 20 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UD

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdites ou soumises à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE - GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous les travaux, aménagements, démolitions et clôtures sont soumis à déclaration ou autorisation préalable quelle que soit leur importance.

UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- forestière.

Les aménagements suivants :

- parcs résidentiels de loisirs,
- stationnement des caravanes,
- sports ou loisirs motorisés,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION D'ALÉA FAIBLE OU FORT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les changements de destination pour un hébergement de personnes à mobilité réduite.

DANS LES SECTEURS INONDABLES ALÉA FORT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les changements de destination pour de l'habitat.

Les exhaussements de sol quelle qu'en soit la hauteur et la superficie.

UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Le stationnement des caravanes, à condition qu'il constitue un habitat permanent et que le stationnement s'opère dans une aire d'accueil aménagée spécifiquement.

DANS LES SECTEURS INONDABLES ALÉA FORT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les extensions et travaux de construction existante à condition qu'ils soient sans création de surface de plancher.

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE - GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les établissements recevant du public ne peuvent avoir une capacité d'accueil supérieure à 100 personnes.

DANS LES SECTEURS DE ZONE HUMIDE

Les constructions et installations à condition qu'elles ne portent pas atteinte au milieu humide.

Toutefois restent admises les extensions des constructions existantes

UD3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux,
- les travaux et les extensions d'une construction existante,
- les annexes.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse de telles sortes que les véhicules puissent faire demi-tour.

UD4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

- les travaux, changement de destination et les extensions d'une construction existante.
- les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées.

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif à moins de 100 m, les eaux usées doivent être assainies par un dispositif autonome dont la filière est adaptée aux caractéristiques du sol et de la parcelle. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par des engins.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

UD5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

~~Sans objet.~~

UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent être édifiées dans une bande comprise entre 0 et 20 m de la voie.

Les annexes peuvent être édifiées soit en limite de voie, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les annexes non maçonnées doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies*.

TOUTEFOIS

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies*, les dispositions générales s'appliquent à la voie* pour laquelle elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies*, la construction peut s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les extensions des constructions existantes doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans une bande de 20 m depuis la voie, les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Au delà d'une bande de 20 m depuis la voie, seules les parties de construction de moins de 3,5m peuvent s'implanter en limite séparative.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 m.

De plus, les baies doivent être en retrait d'au moins 6m.

TOUTEFOIS

Les annexes non maçonnées, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1m, soit adossées à un mur de clôture.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles respectent au moins celle du bâtiment existant. Dans ces cas, la création d'une nouvelle baie* doit tout de même respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales est de 4 m.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas ce retrait, à condition qu'elles respectent au moins celui des bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 .% de la superficie de la propriété.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions d'une construction existante.

DANS LES SECTEURS INONDABLES ALÉA FORT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Toute emprise au sol supplémentaire est interdite.

DANS LES SECTEURS INONDABLES ALÉA FAIBLE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'augmentation de l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 20% de l'emprise au sol existante.

UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m au faîtage,
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

UD11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GENERALITES

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les couleurs vives en façades sont interdites pour les constructions nouvelles, les extensions et en cas de rénovation ou de ravalement.

Les soubassements sont autorisés s'ils s'harmonisent avec les couleurs environnantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et constructions enterrées.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions affirmant une architecture de style contemporain.
5. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures à pentes ne peuvent excéder 45°.

Les lucarnes ne peuvent excéder le tiers du linéaire de l'égout de toiture.

FAÇADES

Les murs en briques traditionnels existants doivent être conservés. Ils ne peuvent être peints.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

CLOTURES

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en :

- évitant la multiplicité des matériaux,
- recherchant la simplicité des formes et des structures,
- tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- favorisant la biodiversité et le passage de la petite faune.

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses, etc. par ex), doublé d'une haie végétales,
- d'un grillage ~~vert~~ fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie,
- de haies végétales avec maintien des haies végétales lorsque leur état le permet.

Les murs et murets doivent être, soit en briques, soit enduits. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les plaques de béton préfabriquées sont interdites.

Les lames occultantes posées sur les grillages ne sont pas autorisées en façade sur rue.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

En exception aux règles ci-dessus, les services publics ou d'intérêt collectif, sportif ou éducatif peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur ou par tout autre clôture si un besoin particulier notamment relatif à la sécurité d'un site était avéré

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

TOUTEFOIS, DANS LES SECTEUR D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite.

TOUTEFOIS, SUR LES BÂTIMENTS REMARQUABLES REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les aménagements et extensions devront :

- soit être de facture contemporaine,
- soit reproduire le style du bâtiment, et satisfaire les règles ci-dessous sauf pour rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

TOITURES

Les ornements maçonneries ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les pignons existants « à pas-de-moineaux » ou « à redents » doivent être conservés.

La création de lucarnes en toiture est interdite s'il n'en existe pas déjà. Sinon elles ne sont autorisées que similaires à celles existantes.

À défaut de lucarne, l'éclairage des combles peut être assuré par des fenêtres de toit arasées dans la toiture et n'excédant pas 1 m².

Les menuiseries de ces fenêtres peuvent être :

- couleur bronze,
- couleur de la couverture de toiture,
- couleur d'accessoires de toiture (gouttières, épis, etc.).

Elles ne peuvent être couleur aluminium.

La somme des largeurs des lucarnes et fenêtres de toit d'un versant de toiture ne peut totaliser plus du quart du linéaire d'égout de toit.

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires en toitures ne sont autorisés que s'ils couvrent uniformément tout un pan de toiture et sont d'une couleur similaire à celle du reste de la toiture.

FAÇADES

Les ornements traditionnelles (gouttières, corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, ornements divers en briques ou en stucs, etc.) existantes doivent être conservées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement et de superficie des ouvertures doivent être respectés.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des structures apparentes du bâtiment doivent être conservés.

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans le rythme des ouvertures et de la structure.

ASPECTS DES OUVERTURES

L'ensemble des ferronneries ou boiseries ouvragées, de portes et fenêtres (rambardes, lambrequins, huisseries, etc.) doit être conservé.

Les porches portails et portillons ouvragés doivent être conservés

Les volets roulants sont interdits en extérieur, lorsque la construction date d'une époque où originellement elle a ou avait des volets à battants.

UD12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit :

- soit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat,
- soit être attesté par la justification d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé,

- soit donner lieu au versement à la commune d'une participation pour la réalisation d'un parc public de stationnement.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche* de 50 m² de surface de plancher.

Il est fixé pour les hébergements à destination des personnes-âgées / résidences intergénérationnelles / résidences services:

- 0,5 place de stationnement par hébergement,
- 0,2 place de stationnement par hébergement pour les visiteurs.

Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent comprendre 50% de places de stationnement perméables.

TOUTEFOIS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UD13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Il est imposé 20 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de COS.~~

6. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UE

Le présent règlement concerne la zone UE dont UE-A

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf :

- dispositions spécifiques dans le corps du règlement,
- pour les articles 6 et 7 qui s'appliquent à chaque parcelle.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE - GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous les travaux, aménagements, démolitions et clôtures sont soumis à déclaration ou autorisation préalable quelle que soit leur importance.

UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs.

DANS LE SECTEUR UE-A

Les commerces.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION D'ALÉA FAIBLE OU FORT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les changements de destination pour un hébergement de personnes à mobilité réduite.

DANS LES SECTEURS INONDABLES ALÉA FORT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les changements de destination pour de l'habitat.

Les exhaussements de sol quelle qu'en soit la hauteur et la superficie.

UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions suivantes :

- L'habitat à condition cumulativement :
 - qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existant sur la propriété,
 - qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
 - qu'il n'excède pas 100 m² de Surface de Plancher,
 - qu'il n'excède pas 10% de la Surface de Plancher d'activités sur la propriété.

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE - GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les établissements recevant du public ne peuvent avoir une capacité d'accueil supérieure à 100 personnes.

UE3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- les travaux et les extensions d'une construction existante.
- les annexes.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie :

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds,
- qui, si elle se termine en impasse, doit être aménagée de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi tour sans marche arrière.

L'accès aux terrains recevant une activité économique* doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

A l'intérieur des opérations d'ensemble les constructions principales doivent se desservir sur une voie* :

- comprenant au moins un trottoir de 1.8 m,
- qui se raccorde aux voies ou chemins piétons existants en limite de l'opération.

UE4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées.

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol, etc.).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent transiter par un dispositif de dépollution retenant notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Les eaux pluviales après avoir été dépolluées peuvent :

- soit être infiltrées sur le terrain,
- soit être rejetées dans un émissaire naturel. Dans ces cas, les eaux pluviales doivent être retenues dans un ouvrage de rétention qui régulera le débit de rejet en fonction des caractéristiques de l'émissaire.

UE5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

~~Sans objet.~~

UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions de moins de 5m de hauteur peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain.

Les constructions de plus de 5m de hauteur doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 5m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GENERALES

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 10m du domaine public ferré,
- 10m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public.

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 5 m.

TOUTEFOIS

En limite avec une propriété en zone UC, 2AUC, A ou N, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5m.

UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 80 %.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UE11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GENERALITES

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume, etc.).

Les constructions sur un même terrain doivent avoir un traitement architectural homogène.

CLOTURES

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en :

- évitant la multiplicité des matériaux,
- recherchant la simplicité des formes et des structures,
- tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- favorisant la biodiversité et le passage de la petite faune.

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit ou en briques doublé de haie,
- de grilles ou grillages à maille rigide doublés de haies,
- de haies végétales.

De plus en limite avec une zone UC, la clôture doit être constituée d'un mur maçonné enduit ou en briques.

Les clôtures doivent être de couleur discrète, et ainsi se confondre dans le paysage existant.

La hauteur des clôtures ne peut être inférieure à 2,50 m.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent comprendre 50% de places de stationnement perméables.

UE13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

L'entrée principale du bâtiment où celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

~~UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Il n'est pas fixé de règle de C.O.S.~~

7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UEI

UEI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- les activités commerciales autres que celles directement liées aux installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts classées ou non, autorisées sur la zone
- les bâtiments à usage d'habitation de toute nature, non prévus à l'article 2
- les constructions à usage agricole ou forestier
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des affouillements résultant des interventions liées à la gestion des eaux pluviales, à la création de voirie et à l'implantation des bâtiments.

UEI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôts classées ou non, les constructions à usage de bureaux et de services à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus
- les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur des installations classées pour la protection de l'environnement. Le périmètre de protection devant se situer dans l'emprise foncière de l'installation.
- les installations classées soumises et déclaration et (ou) à autorisation, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement. Le périmètre de protection devant se situer dans l'emprise foncière de l'installation.
- les entreprises soumises à autorisation d'exploiter peuvent s'implanter dans la zone sous réserve que les études d'impact et de dangers montrent que les nuisances de quelques types que ce soit ne soient pas en contradictions avec les aménagements de la zone.

UEI 3 – DESSERTE ET ACCES SUR VOIE

Il n'est pas fixé de règles pour les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux. Pour

être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct a une voie :

- autre que la RD1001, l'Avenue de la Baie de Somme, la RD928 ou la Route d'Hesdin
- dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements
- permettant la circulation des poids lourds
- si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Ces voies devront satisfaire les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

La voirie primaire devra comprendre :

- une chaussée permettant le croisement de deux poids lourds
- un espace de circulation douce de 1,80 m minimum.

L'accès aux terrains doit permettre aux véhicules et notamment aux poids lourds :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

UEI 4 – RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable
- électricité
- assainissement eaux usées

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit assurer cette défense.

4.1 Eaux usées

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci. Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

4.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être :

- soit infiltrées sur le terrain, par puisard ou par noues
- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. Dans le cas où les ouvrages de rétention sont aériens, ceux-ci devront être traités de manière à ne pas être clos.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

UEI 5 – SURFACE DES TERRAINS

Sans objet.

UEI 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

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

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

UEI 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites séparatives entre lots :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ($L=h/2$ au minimum), avec un minimum de 3 mètres.

Limites séparatives avec le périmètre de l'opération :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à la limite.

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

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

UEI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIETE

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

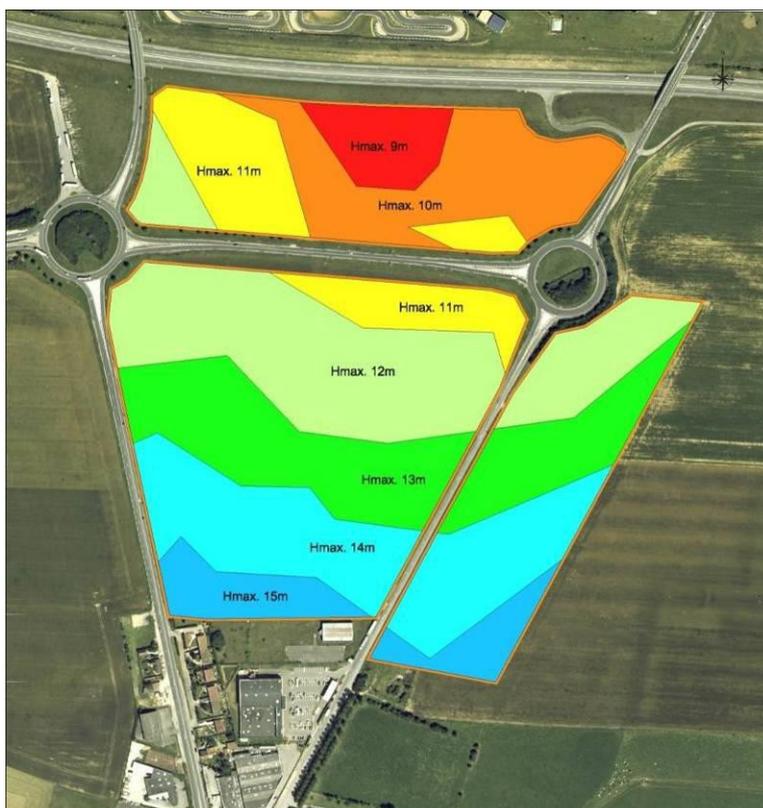
UEI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

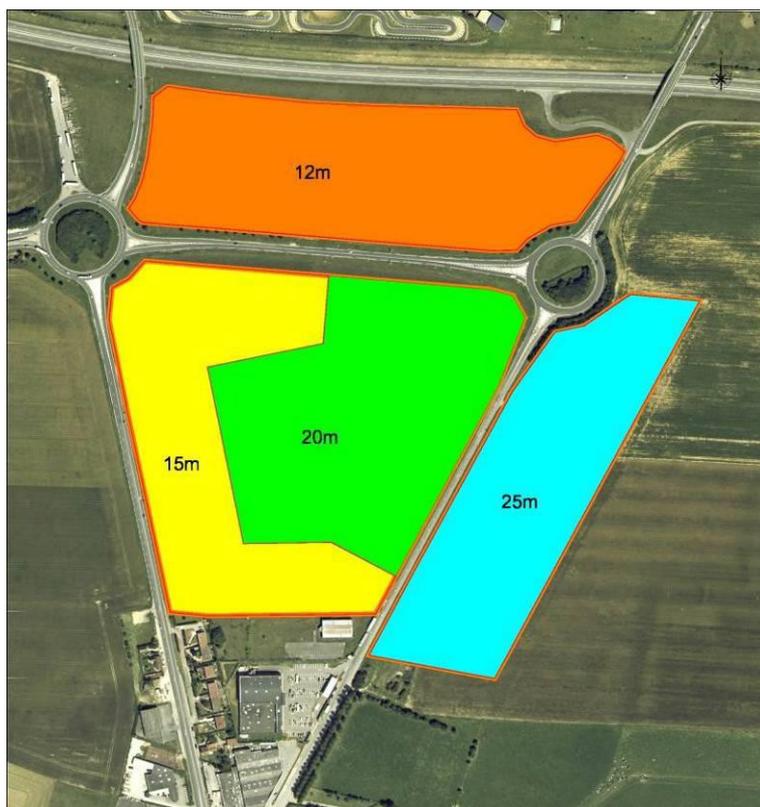
UEI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques exclus (cheminées et autres...).

La servitude d'utilité publique relative au radar de la station météorologique d'Abbeville limite la hauteur des constructions selon la carte ci-dessous.



En cas de modification ou de suppression partielle ou totale de la servitude d'utilité publique relative au radar de la station météorologique d'Abbeville, la hauteur des constructions sera limitée suivant la carte ci-dessous.



UEI 11 – ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Volumes et terrassements

Les volumes principaux des bâtiments seront de forme parallélépipédique avec un acrotère masquant les pans de toitures en cas de toiture non plates.

La volumétrie des constructions sera sobre et les proportions seront étudiées de façon à ce que l'aspect général soit harmonieux.

Les façades arrière visibles depuis les espaces publics seront traitées comme des façades principales.

Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les constructions annexes seront édifiées en harmonie avec le bâtiment principal, par identité de matériaux ou dessin des ouvertures. Les volumes seront de préférence accolés ou liaisonnés par des dispositifs architecturaux harmonieux.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront composées d'un grillage composé de panneaux soudés de 2 mètres de hauteur.

Le grillage sera doublé d'une haie vive d'essences locales et favorisera la biodiversité et le passage de la petite faune.

Abords de la construction

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UEI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être assuré en dehors des espaces publics ainsi que des espaces collectifs de l'opération d'aménagement le cas échéant.

Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent comprendre 50% de places de stationnement perméables.

UEI 13 – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les lots de la zone nord en limite avec l'autoroute A16 et la RD928 devront réaliser, entretenir et reconstituer si nécessaire une frange paysagère selon le principe décrit sur le croquis 1 annexé et figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les lots de la zone nord et de la zone centrale en limite avec la RD1001 devront réaliser, entretenir et reconstituer si nécessaire une frange paysagère selon le principe décrit sur le croquis 2 annexé et figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les lots de la zone nord et de la zone centrale en limite avec le barreau départemental devront réaliser, entretenir et reconstituer si nécessaire une frange paysagère selon le principe décrit sur le croquis 3 annexé et figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les lots de la zone est et de la zone centrale en limite avec la route d'Hesdin devront réaliser, entretenir et reconstituer si nécessaire une frange paysagère selon le principe décrit sur le croquis 4 annexé et figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les espaces verts libres de construction et de circulation doivent représenter au moins 20 % de la superficie de la parcelle (franges comprises). Il s'agit d'espaces non imperméabilisés et végétalisés (présence de végétaux ou de gazon ou de prairie fleurie obligatoire). Ne sont pas considérés comme espaces verts, les stockages, les terrasses, les parkings autres que ceux traités en surfaces végétalisées (type « evergreen » par exemple), les voies internes et, d'une manière générale, toute surface imperméabilisée de quelque nature que ce soit.

Les plantations seront d'essences locales (cf. liste jointe en annexe).

Les aires de stockage ou de dépôt visibles depuis les voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres d'essences locales (cf. liste jointe en annexe).

UEI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Sans objet.

UEI 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

UEI 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

8. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UF

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf dispositions spécifiques dans le corps du règlement.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE - GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous les travaux, aménagements, démolitions et clôtures sont soumis à déclaration ou autorisation préalable quelle que soit leur importance.

UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'exploitation agricole,
- l'exploitation forestière.

Les aménagements destinés aux :

- parcs résidentiels de loisirs,
- stationnement des caravanes,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les hébergements de personnes à mobilité réduite.

UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol admises ne le sont que si elles sont compatibles avec les principes de répartitions spatiales figurant aux orientations d'aménagement et programmation :

- Dans les secteurs qui ne sont pas « à dominante habitat », celles-ci restent autorisées pour le gardiennage et la sécurité des activités économiques.
- Dans les secteurs « à dominante habitat », les activités économiques restent autorisées sous la forme de petits commerces, services ou bureaux s'inscrivant dans le volume bâti à dominante habitat.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions sont autorisées à condition que la partie habitable soit au-dessus de la côte d'inondation connue la plus défavorable.

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE-GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les établissements recevant du public ne peuvent avoir une capacité d'accueil supérieure à 100 personnes.

UF3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UF4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

- les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante.
- les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées.

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Eaux PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public avec un débit de fuite n'excédant pas 3 litres/seconde.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

UF5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

~~Sans objet.~~

UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque des constructions sont en continuité sur la propriété, les règles s'appliquent pour l'ensemble et non par bâtiment.

Les constructions faisant face aux rues Jean Mennesson, rue de Haut et rue de Menchecourt, doivent avoir au moins une partie de façade ou de pignon à moins de 10 m de cette voie.

Par dérogation aux dispositions d'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme mentionné en introduction, la règle ci-dessus s'applique vis à vis des contre-allées bordant ces voies le cas échéant.

Face aux autres voies les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 2 m.

UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en recul d'au moins 5 m.

De plus les parties de constructions dont la hauteur est :

- de plus de 12 m, doivent s'implanter en recul d'au moins 7m.
- de plus de 10 m, doivent s'implanter en recul d'au moins 6m.

Ces reculs doivent être respectés même si une voie interne à l'opération borde la limite séparative.

UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Deux constructions non accolées doivent être distantes d'au moins 3 m.

UF9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UF10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

POUR LES CONSTRUCTIONS A DOMINANTE DE LOGEMENTS, BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- à l'acrotère ou à l'égout du toit : 9,5 m.
Toutefois cette hauteur pourra être portée à 12,5 m sur une ou plusieurs parties du bâtiment pour créer localement un événement architectural sans que la moyenne des hauteurs d'acrotère ou d'égout du toit ne puisse excéder 9,5 m.
- au faîtage : 14 m.
Toutefois cette hauteur pourra être portée à 16 m sur une ou plusieurs parties du bâtiment pour créer localement un événement architectural sans que la moyenne des hauteurs de faîtage ne puisse excéder 14 m.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 m.

GENERALITES

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les murs en bois ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Les murs miroirs et les revêtements réfléchissants ne pourront être utilisés en grande surface.

Les couleurs vives en façades sont interdites pour les constructions nouvelles, les extensions et en cas de rénovation ou de ravalement.

Les soubassements sont autorisés s'ils s'harmonisent avec les couleurs environnantes.

POUR LES CONSTRUCTIONS A DOMINANTE DE LOGEMENTS, BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT

Les murs en façade sur voie doivent comprendre au moins pour partie de la brique rouge de teinte unifiée.

Les portes et volets battants ou coulissants, doivent être peints ou colorés (teintes bois naturel, marron ou métal interdites).

Les coffrets des volets roulants doivent être soit intérieurs soit dissimulés derrière des lambrequins.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

Les façades faisant face aux rues Jean Mennesson, rue de Haut, rue de Menchecourt et Côte de la Justice, doivent être traitée qualitativement et ne peuvent être uniformes.

La ou les entrées principales doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

CLOTURES

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en :

- évitant la multiplicité des matériaux,
- recherchant la simplicité des formes et des structures,
- tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- favorisant la biodiversité et le passage de la petite faune.

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit du mur en briques,
- soit d'un mur en harmonie avec la construction,
- soit d'une grille,
- et doublé d'une haie.

Le tout pouvant être librement combiné.

Les murs maçonnés ne doivent pas excéder 2 m.

Toutefois il n'est pas fixé de règle de hauteur en cas de conservation d'un mur existant ou pour sa prolongation dans le même aspect.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol ne doivent pas être visibles depuis la voie. Elles doivent donc se situer le cas échéant, soit à l'intérieur du bâtiment, soit derrière une clôture, un portail ou un autre bâtiment.

SUR LE BÂTIMENT REMARQUABLE REPÉRÉ AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Il est soumis à permis de démolir.

UF12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Par dérogation aux dispositions d'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme mentionnée en introduction, les règles ci-dessous s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

Les parkings destinés essentiellement aux activités économiques doivent intégrer des aires de stationnement pour deux roues.

POUR LES LOGEMENTS, BUREAU ET HEBERGEMENTS

Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

POUR LES HEBERGEMENTS A DESTINATION DES PERSONNES-AGEES

Il est fixé pour les hébergements à destination des personnes-âgées / résidences intergénérationnelles / résidences services:

- 0,5 place de stationnement par hébergement,
- 0,2 place de stationnement par hébergement pour les visiteurs.

Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent comprendre 50% de places de stationnement perméables.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS:

Le stationnement des véhicules de toute nature, y compris des poids lourds, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

UF13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les aires de stationnement destinées essentiellement aux activités économiques doivent être accompagnées de plantations. Celles-ci devront organiser une lecture des circulations piétonnes pour mettre en évidence les entrées publiques des bâtiments.

Le mail et ses compléments figurant aux orientations d'aménagement et de programmation doivent être accompagnés de plantations.

UF14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

9. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UL

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf :

- dispositions spécifiques dans le corps du règlement,
- pour les articles 6 et 7 qui s'appliquent à chaque parcelle.

UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière.

Les aménagements :

- parcs résidentiels de loisirs,
- stationnement des caravanes.

Et les aménagements et constructions qui ne sont pas autorisées à l'article UL2

UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

L'habitat à condition cumulativement :

- qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existants sur la propriété,
- qu'il soit intégré ou accolé dans un bâtiment d'activité ou de sport ou qu'il constitue une extension d'une habitations de gardien existante
- qu'il n'excède pas 100 m² de Surface de Plancher.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la desserte en réseaux

DANS LA ZONE UL

L'artisanat, le bureau, le commerce, l'entrepôt, à condition qu'ils soient nécessaires à une activité de loisirs sur le terrain.

Les aménagements d'affouillement et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaire à une activité de loisirs sur le terrain.

DANS LA ZONE ULS

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif liés à la pratique du sport

UL3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie.

UL4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

RESEAU D'EAU

Un terrain pour recevoir une construction ou aménagement qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

Si le réseau sous pression n'est pas suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- soit à un dispositif autonome dont la filière est adaptée aux caractéristiques du sol et de la parcelle. Ce dispositif doit être conçu de façon à être inspecté facilement et accessible par des engins.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être :

- soit infiltrées sur le terrain propre à l'opération,
- soit rejetées dans un émissaire naturel avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

UL5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DANS LA ZONE UL

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 50m de l'axe des autoroutes A16 et A 28,
- 35 m des Routes Départementales,
- 10 m des autres voies et emprises publiques

Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.

DANS LA ZONE ULS

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite de voie, soit en retrait d'au moins 1 m.

UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DANS LA ZONE UL

Les constructions principales doivent être en retrait de 10 m des limites séparatives.

Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.

DANS LA ZONE ULS

Il est imposé un retrait d'au moins 3 m des limites avec une habitation en zone UC
Par rapport aux autres limites, les constructions peuvent s'implanter librement.

UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de propriété.

UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DANS LA ZONE UL

La hauteur ne doit pas excéder 12m.

Les antennes, pylônes et mâts ne devront pas excéder 20 m de hauteur.

DANS LA ZONE ULS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 13 m au faîtage,
- 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

UL11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GENERALITES

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les couleurs vives en façades sont interdites pour les constructions nouvelles, les extensions et en cas de rénovation ou de ravalement.

Les soubassements sont autorisés s'ils s'harmonisent avec les couleurs environnantes.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume, etc.).

Les constructions sur un même terrain doivent avoir un traitement architectural homogène.

CLOTURES

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en :

- évitant la multiplicité des matériaux,
- recherchant la simplicité des formes et des structures,
- tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- favorisant la biodiversité et le passage de la petite faune.

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit ou en briques doublé d'une haie,
- de grilles ou grillages à mailles rigides doublés de haies,
- de haies végétales.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UL12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent comprendre 50% de places de stationnement perméables.

UL13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent être composées d'essences champêtres, excluant le thuya, troène, et laurier vert.

~~UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

10. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AUC

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables :

- au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf :
 - dispositions spécifiques dans le corps du règlement,
 - pour les articles 6 et 7 qui s'appliquent à chaque parcelle.

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE - GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous les travaux, aménagements, démolitions et clôtures sont soumis à déclaration ou autorisation préalable quelle que soit leur importance.

AUC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- agricole,
- forestière.

Les aménagements suivants :

- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- stationnement des caravanes,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

AUC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les commerces à condition que leur surface de plancher n'excède pas 1000 m². Dans le cas d'opération d'ensemble ce seuil s'applique à l'ensemble.

Toutefois, même en dehors des opérations d'ensemble restent autorisés les travaux, les extensions et les annexes des constructions et aménagements existants.

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE-GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les établissements recevant du public ne peuvent avoir une capacité d'accueil supérieure à 100 personnes.

AUC3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- les travaux et les extensions d'une construction existante.
- les annexes.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct :

- soit à une voie existante dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.
- soit à une voie créée dans le cadre de l'aménagement d'ensemble et qui doit respecter les caractéristiques suivantes :
 - comprendre au moins un trottoir de 1.8 m,
 - si elle se termine en impasse, être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

AUC4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

- les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante,
- les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées.

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

AUC5— SUPERFICIE DES TERRAINS

~~Sans objet.~~

AUC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite de voie, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les annexes non maçonnées doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies*.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

AUC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans une bande de 25 m depuis la voie, les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait d'une distance minimum de 3 m et si la construction fait plus de 3 m de hauteur d'une distance au moins égale à sa hauteur.

Au delà d'une bande de 25 m depuis la voie, seules les parties de construction de moins de 3,5m peuvent s'implanter en limite séparative.

TOUTEFOIS

Les annexes non maçonnées, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1m, soit être adossées à un mur de clôture.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles respectent au moins celle du bâtiment existant.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

AUC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales est de 4 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

AUC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

AUC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 13 m au faitage,
- 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

TOUTEFOIS

- Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

GENERALITES

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les couleurs vives en façades sont interdites pour les constructions nouvelles, les extensions et en cas de rénovation ou de ravalement.

Les soubassements sont autorisés s'ils s'harmonisent avec les couleurs environnantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et constructions enterrées.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions affirmant une architecture de style contemporain.
5. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures à pentes ne peuvent excéder 45°.

Les lucarnes ne peuvent excéder le tiers du linéaire de l'égout de toiture.

FAÇADES

Les murs en briques traditionnels existants doivent être conservés. Ils ne peuvent être peints.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

CLOTURES

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en :

- évitant la multiplicité des matériaux,
- recherchant la simplicité des formes et des structures,
- tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- favorisant la biodiversité et le passage de la petite faune.

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses, par ex) doublé d'une haie,
- d'un grillage fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie,
- d'une haie végétale.

Les murs et murets doivent être, soit en briques, soit enduits. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

En exception aux règles ci-dessus, les services publics ou d'intérêt collectif sportif ou éducatif peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

AUC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit :

- soit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat,
- soit être attesté par la justification d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé,
- soit donner lieu au versement à la commune d'une participation pour la réalisation d'un parc public de stationnement.

Pour les logements, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou annexes ne sont pas comptabilisés.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche* de 50 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent comprendre 50% de places de stationnement perméables.

TOUTEFOIS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

AUC13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Il est imposé 20 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations et de l'éclairage.

La voirie principale doit comprendre un traitement végétal.

~~AUC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

10. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AUE

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables :

- au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf :
 - dispositions spécifiques dans le corps du règlement,
 - pour les articles 6 et 7 qui s'appliquent à chaque parcelle.

AUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.

Les constructions suivantes :

- agricole et forestière.

Les aménagements suivants :

- parcs résidentiels de loisirs,
- stationnement des caravanes,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

L'habitat à condition cumulativement :

- qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
- qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité.

AUE3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie :

- autre que la RD1001 ou la RD 4901,
- dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements,
- permettant la circulation des poids lourds,
- si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi tour sans marche arrière.

Ces voies devront satisfaire les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

La voirie primaire devra comprendre :

- une chaussée permettant le croisement de deux poids lourds,
- un espace de circulation douce de 1.8 m minimum.

L'accès aux terrains doit permettre aux véhicules et notamment aux poids lourds :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

AUE4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées.

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

EAUX USÉES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci. Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, notamment les aires de stationnements privées, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être :

- soit infiltrées sur le terrain, par puisard ou par noues,
- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. Dans le cas où les ouvrages de rétention sont aériens ceux-ci devront être traités de manière à ne pas être clos, sauf si cet ouvrage sert à la défense incendie.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

AUE5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PAR RAPPORT À LA RD 1001

Les constructions doivent comprendre la façade de l'entrée principale dans une bande comprise entre 10 et 20 m de la limite nouvelle avec la RD1001.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions qui sont en totalité à plus de 100 m de la voie. Elles doivent alors respecter la règle vis à vis des autres voies.

Toutefois, les constructions d'annexes ou de services publics ou d'intérêt collectif, de moins de 3 m de hauteur et de moins de 100 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 m.

PAR RAPPORT À LA RD 4901 ACTUELLE

Les constructions d'annexes ou de services publics ou d'intérêt collectif, de moins de 3 m de hauteur et de moins de 100 m² d'emprise au sol doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 m .

Les autres constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 30 m de la RD 4901.

Toutefois pour les constructions qui sont implantées dans la bande de 10 à 20 m de la RD 1001, ce recul peut être réduit à 15m.

PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES ET À LA VOIE DE CONTOURNEMENT DÉFINIE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les constructions de moins de 3 m de hauteur doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 m.

Les autres constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 10 m.

AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les autres constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 5 m

AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions est de 5 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

AUE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AUE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

AUE11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents. Les appareillages de briques traditionnelles sont donc autorisés. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les murs en bois ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

CLOTURES

La clôture doit être constituée de haies.

Elle peut intégrer une grille ou un grillage à mailles rigides vert fixé sur potelets métalliques verts.

Elle peut aussi intégrer au droit des portails, des parties maçonnées sur au plus 3 m de chaque côté du portail.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les bandes de recul des constructions implantées entre 10 et 20 m de la RD 1001 doivent être exclusivement destinées aux stationnements des véhicules pour handicapés et des cycles, aux circulations cycles et voitures et aux aménagements paysagers à dominante végétale.

Sur l'ensemble de la zone, les abords de la constructions ne peuvent comprendre des éclairages que :

- proche des constructions et pour les éclairer ,
- en éclairage accompagnant les circulations douces et le stationnement handicapé et deux roues,
- un éclairage bas sur les aires de stationnement.

AUE1 2 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être assuré en dehors des espaces publics ainsi que des espaces collectifs de l'opération d'aménagement le cas échéant.

Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent comprendre 50% de places de stationnement perméables.

AUE1 3 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent intégrer au choix ou en mixant les possibilités :

- des alignements d'arbres à hautes tiges à raison d'au moins 1 arbre par 10 places de stationnement,
- des linéaires de haies arbustives à raison d'au moins un linéaire toutes les deux allées de stationnement.

Ces végétaux devront être plantés dans un espace en terre non couvert, dont la largeur sera d'au moins :

- 0,8 m tout autour d'un arbre,
- 0,40 m de part et d'autre d'une haie,

la partie en terre et la partie dévolue au stationnement doivent être délimitées par une bordure infranchissable par les véhicules.

Il est imposé au moins 20 % d'espaces entièrement végétalisés. Les plantations décrites ci-dessus peuvent être comprises dans ce quota.

AUE1 4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

AUE1 5 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

AUE1 5 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération d'ensemble, il doit être mis en place sous voirie :

- soit un réseau câblé de communication électronique,
- soit un dispositif de type fourreau permettant la pose ultérieure de câble télécommunication.

7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AUEI

AUEI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- les activités commerciales autres que celles directement liées aux installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts classées ou non, autorisées sur la zone
- les bâtiments à usage d'habitation de toute nature, non prévus à l'article 2
- les constructions à usage agricole ou forestier
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des affouillements résultant des interventions liées à la gestion des eaux pluviales, à la création de voirie et à l'implantation des bâtiments.

AUEI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôts classées ou non, les constructions à usage de bureaux et de services à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus
- les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur des installations classées pour la protection de l'environnement. Le périmètre de protection devant se situer dans l'emprise foncière de l'installation.
- les installations classées soumises et déclaration et (ou) à autorisation, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement. Le périmètre de protection devant se situer dans l'emprise foncière de l'installation.
- les entreprises soumises à autorisation d'exploiter peuvent s'implanter dans la zone sous réserve que les études d'impact et de dangers montrent que les nuisances de quelques types que ce soit ne soient pas en contradictions avec les aménagements de la zone.

AUEI 3 – DESSERTE ET ACCES SUR VOIE

Il n'est pas fixé de règles pour les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct a une voie :

- autre que la RD1001, l'Avenue de la Baie de Somme, la RD928 ou la Route d'Hesdin
- dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements
- permettant la circulation des poids lourds
- si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Ces voies devront satisfaire les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

La voirie primaire devra comprendre :

- une chaussée permettant le croisement de deux poids lourds
- un espace de circulation douce de 1,80 m minimum.

L'accès aux terrains doit permettre aux véhicules et notamment aux poids lourds :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

AUEI 4 – RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable
- électricité
- assainissement eaux usées

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit assurer cette défense.

EAUX USEES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci. Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être :

- soit infiltrées sur le terrain, par puisard ou par noues
- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. Dans le cas où les ouvrages de rétention sont aériens, ceux-ci devront être traités de manière à ne pas être clos.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

AUEI 5 – SURFACE DES TERRAINS

Sans objet.

AUEI 6– IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

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

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

AUEI 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites séparatives entre lots :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ($L=h/2$ au minimum), avec un minimum de 3 mètres.

Limites séparatives avec le périmètre de l'opération :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à la limite.

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

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

AUEI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIETE

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

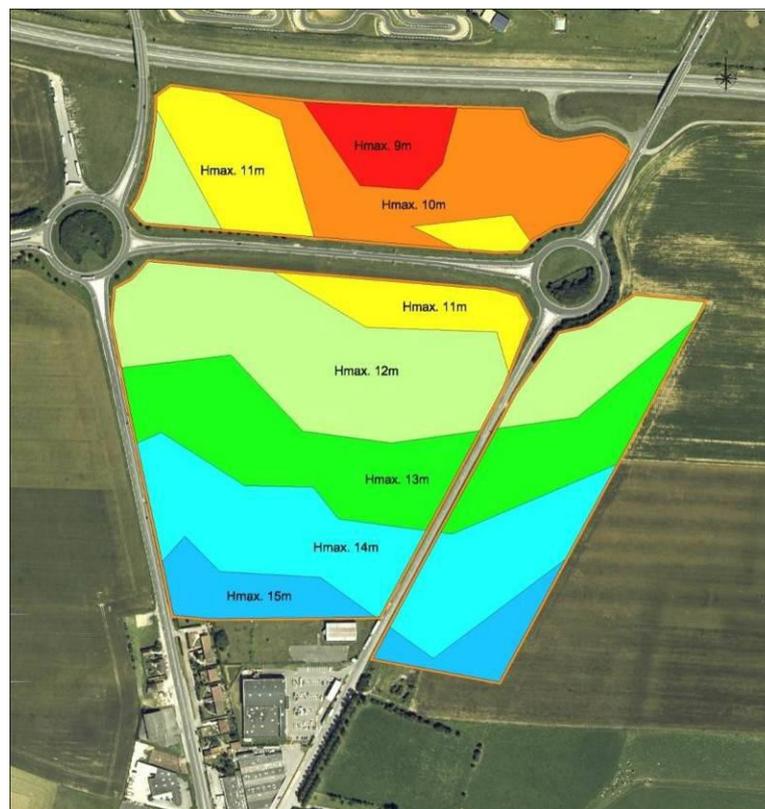
AUEI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

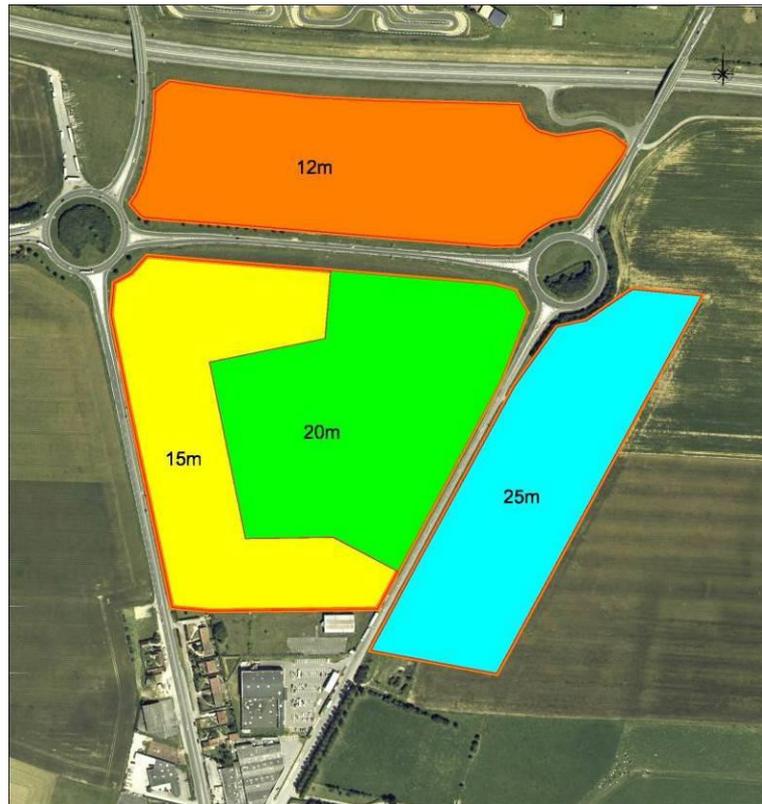
AUEI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques exclus (cheminées et autres...).

La servitude d'utilité publique relative au radar de la station météorologique d'Abbeville limite la hauteur des constructions selon la carte ci-dessous.



En cas de modification ou de suppression partielle ou totale de la servitude d'utilité publique relative au radar de la station météorologique d'Abbeville, la hauteur des constructions sera limitée suivant la carte ci-dessous.



AUEI 11 – ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les volumes principaux des bâtiments seront de forme parallélépipédique avec un acrotère masquant les pans de toitures en cas de toiture non plates.

La volumétrie des constructions sera sobre et les proportions seront étudiées de façon à ce que l'aspect général soit harmonieux.

Les façades arrière visibles depuis les espaces publics seront traitées comme des façades principales.

Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les constructions annexes seront édifiées en harmonie avec le bâtiment principal, par identité de matériaux ou dessin des ouvertures. Les volumes seront de préférences accolés ou liaisonnés par des dispositifs architecturaux harmonieux.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront composées d'un grillage composé de panneaux soudés de 2 mètres de hauteur.

Le grillage sera doublé d'une haie vive d'essences locales et favorisera la biodiversité et le passage de la petite faune.

ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

AUEI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être assuré en dehors des espaces publics ainsi que des espaces collectifs de l'opération d'aménagement le cas échéant.

Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent comprendre 50% de places de stationnement perméables.

AUEI 13 – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les lots de la zone nord en limite avec l'autoroute A16 et la RD928 devront réaliser, entretenir et reconstituer si nécessaire une frange paysagère selon le principe décrit sur le croquis 1 annexé et figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les lots de la zone nord et de la zone centrale en limite avec la RD1001 devront réaliser, entretenir et reconstituer si nécessaire une frange paysagère selon le principe décrit sur le croquis 2 annexé et figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les lots de la zone nord et de la zone centrale en limite avec le barreau départemental devront réaliser, entretenir et reconstituer si nécessaire une frange paysagère selon le principe décrit sur le croquis 3 annexé et figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les lots de la zone est et de la zone centrale en limite avec la route d'Hesdin devront réaliser, entretenir et reconstituer si nécessaire une frange paysagère selon le principe décrit sur le croquis 4 annexé et figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les espaces verts libres de construction et de circulation doivent représenter au moins 20 % de la superficie de la parcelle (franges comprises). Il s'agit d'espaces non imperméabilisés et végétalisés (présence de végétaux ou de gazon ou de prairie fleurie obligatoire). Ne sont pas considérés comme espaces verts, les stockages, les terrasses, les parkings autres que ceux traités en surfaces végétalisées (type « evergreen » par exemple), les voies internes et, d'une manière générale, toute surface imperméabilisée de quelque nature que ce soit.

Les plantations seront d'essences locales (cf. liste jointe en annexe).

Les aires de stockage ou de dépôt visibles depuis les voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres d'essences locales (cf. liste jointe en annexe).

AUEI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Sans objet.

AUEI 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

AUEI 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

11. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES 2AUE

2AUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites tant qu'une procédure complémentaire n'aura pas ouverte la zone à l'urbanisation.

2AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Néant.

2AUE3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Néant.

2AUE4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

La mise en place de réseaux aériens ou enterrés est interdite.

2AUE5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

~~Sans objet.~~

2AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

2AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

2AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Sans objet.

2AUE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2AUE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2AUE11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

CLOTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état doivent être conservés.

A défaut, les clôtures seront constituées de haies dont le principe de composition figure à l'article 2AUE13 éventuellement doublées d'un grillage sans soubassement.

2AUE12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

2AUE13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 50% de charmes ou de frênes et un maximum de 50% d'essences persistantes.

~~2AUE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Le Coefficient d'Occupation du Sol est de 0.~~

12. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE A

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf :

- dispositions spécifiques dans le corps du règlement,
- pour les articles 6 et 7 qui s'appliquent à chaque parcelle.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE - GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous les travaux, aménagements, démolitions et clôtures sont soumis à déclaration ou autorisation préalable quelle que soit leur importance.

A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne sont liés ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

DANS LES SECTEURS DE PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont interdits y compris quand ils sont liés à une exploitation agricole ou à un service public ou d'intérêt collectif :

- les constructions,
- les décharges et stockages de matériau,
- les affouillements de sol de plus de 1 m de hauteur,
- les aires de stationnement de véhicules, y compris agricoles,
- les dispositifs d'assainissement autonomes des eaux usées ou d'infiltration des eaux de ruissellement.

Et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentel et les constructions autres que celles limitativement énumérées ci-après.

A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et aménagements visant à produire de la bio énergie à condition que cette énergie soit produite à partir des produits de l'agriculture, de la sylviculture ou de l'élevage et qu'elle constitue donc le débouché d'une exploitation agricole.

Les habitations, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et si elles s'implantent accolées ou dans les constructions principales d'exploitation.

Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés :

- soit aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau ou des déchets et à l'exception des champs photovoltaïques,
- soit à la pratique du sport ou des loisirs de plein air,
- soit à la pratique de loisirs incompatibles avec la proximité de l'habitat.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions agricoles à condition qu'elles soient liées à une exploitation piscicole.

Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés à la gestion de l'eau.

DANS LES SECTEURS DE ZONE HUMIDE

Les constructions et installations à condition qu'elles ne portent pas atteinte au milieu humide. Toutefois restent admises les extensions des constructions existantes.

A3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

A4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

RESEAU D'EAU

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé,

- soit par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet,
- Soit par captage, forage ou puits conforme à la législation en vigueur

ne peut recevoir de construction ou aménagement nécessitant l'eau potable.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction, un aménagement, doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- au réseau public de collecte des eaux usées si celui-ci existe à moins de 100 m. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.
- sinon soit à un dispositif autonome dont la filière est adaptée aux caractéristiques du sol et de la parcelle. Ce dispositif doit être conçu de façon à être inspecté facilement et accessible par des engins.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

A5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 50m de l'axe des autoroutes A16 et A 28,
- 35 m des Routes Départementales,
- 10 m des autres voies.

Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 10m du domaine public ferré,
- 10m des rives de la Somme ou d'un plan d'eau public,

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5m des limites séparatives.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 15 m.

La hauteur à l'acrotère ou à l'égout du toit ne doit pas excéder 7m.

A11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour mettre en œuvre des énergies renouvelables et des constructions bioclimatiques y compris à des fins non domestiques et que ces règles ne permettraient pas.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS MAÇONNÉES

Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les couleurs vives en façades sont interdites pour les constructions nouvelles, les extensions et en cas de rénovation ou de ravalement.

Les soubassements sont autorisés s'ils s'harmonisent avec les couleurs environnantes.

Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante doivent conserver l'aspect actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

Les toitures doivent être à au moins deux pentes d'au moins 20° et être essentiellement couvertes de matériaux ayant la couleur de la tuile.

ASPECT DES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les toitures doivent être à au moins 2 pentes d'au moins 20° et être de couleur sombre.

Les murs, quel que soit leur matériau de structure ou de revêtement, doivent être de couleur :

- gris soutenu,
- marron,
- vert foncé.

CLOTURES

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en :

- évitant la multiplicité des matériaux,
- recherchant la simplicité des formes et des structures,
- tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- favorisant la biodiversité et le passage de la petite faune.

La clôture doit être constituée d'une haie éventuellement doublée d'un grillage. Les haies existantes doivent être conservées.

A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent comprendre 50% de places de stationnement perméables.

A13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

13. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE N

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf :

- dispositions spécifiques dans le corps du règlement,
- pour les articles 6 et 7 qui s'appliquent à chaque parcelle.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2 et notamment :

DANS LES SECTEURS DE PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont interdits :

- les constructions,
- les décharges et stockages de matériau,
- les affouillements de sol de plus de 1 m de hauteur,
- les aires de stationnement de véhicules,
- les dispositifs d'assainissement autonomes des eaux usées ou d'infiltration des eaux de ruissellement.

Et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentel et les constructions autres que celles limitativement énumérées ci-après.

N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles ne portent atteinte ni à la qualité du paysage ni de l'environnement, ni à la conservation du milieu humide le cas échéant.

Les constructions d'observatoire du milieu naturel.

Les locaux d'hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs ne constituant pas une activité agricole.

Les services publics ou d'intérêt collectif de loisirs.

Les services publics ou d'intérêt collectif de distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunications ou de gestion de l'eau.

DANS LES TERRAINS CULTIVES À PROTÉGER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions isolées d'entrepôts pour du matériel de jardinage à condition que leur surface au sol n'excède pas 10 m².

DANS LES SECTEURS DE ZONE HUMIDE

Les constructions et installations à condition qu'elles ne portent pas atteinte au milieu humide.

Toutefois restent admises les extensions des constructions existantes

N3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou un chemin, praticable par les engins de secours et dont la configuration est compatible avec l'occupation et l'utilisation du sol.

N4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

EAUX USEES

Sans objet.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE

Sans objet.

N 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 100m de l'axe des autoroutes,
- 50 m des autres voies et emprises publiques.

Toutefois les services publics ou d'intérêt collectif liés à la desserte réseaux peuvent réduire ce retrait minimum à 3 m.

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 20m des limites séparatives.

Toutefois les services publics ou d'intérêt collectif liés à la desserte réseaux peuvent réduire ce retrait minimum à 3 m.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent excéder :

- 25 m² d'emprise au sol pour chaque construction,
- un total de 0,3 % de la superficie du terrain.

DANS LES TERRAINS CULTIVÉS À PROTÉGER FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES :

Le coefficient d'emprise au sol est porté à 10%.

N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des observatoires ne doit pas excéder 10 m.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 5 m.

N11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent avoir un aspect bois.

CLOTURES

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en :

- évitant la multiplicité des matériaux,
- recherchant la simplicité des formes et des structures,
- tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- favorisant la biodiversité et le passage de la petite faune.

La clôture devra être constituée d'une haie végétale

Les haies existantes doivent être conservées.

DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs sont interdits, même en cas de dispositifs, procédés ou constructions bioclimatiques.

N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent comprendre 50% de places de stationnement perméables.

N13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les boisements doivent être maintenus ou créés à défaut.

Des parties peuvent toutefois y être supprimées :

- dans les parcs à condition qu'elles interviennent dans le cadre de la restructuration globale du parc, dans le but de sa mise en valeur paysagère ou du fait de la condition sanitaire des arbres,
- pour réaliser des aménagements de mise en valeur écologique,
- pour assurer le maintien du milieu humide.

Seuls y sont autorisés

- des imperméabilisations ponctuelles (aires de jeux, kiosques, pergolas, aires de stationnement, etc.),

- les voiries et réseaux permettant de desservir les aménagements ou les constructions existantes sur le terrain.

~~N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

14. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NA

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdites ou soumises à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NA2 ci-dessous :

DANS LES SECTEURS DE PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont interdits :

- les constructions,
- les décharges et stockages de matériau,
- les affouillements de sol de plus de 1 m de hauteur,
- les aires de stationnement de véhicules,
- les dispositifs d'assainissement autonomes des eaux usées ou d'infiltration des eaux de ruissellement.

Et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentel et les constructions autres que celles limitativement énumérées ci-après.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION D'ALÉA FAIBLE OU FORT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les exhaussements de sol quelle qu'en soit la hauteur et la superficie.

NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les annexes des constructions existantes.

Les services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux d'hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs ne constituant pas une activité agricole.

Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante, dans les conditions suivantes :

- soit qu'ils n'induisent pas de changement de destination,
- soit avec un changement de destination pour :
 - habitat
 - agricole ou forestier,
 - services publics ou d'intérêt collectif,
 - activité et équipement de sports ou de loisirs fondés sur l'animal, la végétation ou la nature y compris ceux comportant des hébergements.

DANS LES SECTEURS DE ZONE HUMIDE

Les constructions et installations à condition qu'elles ne portent pas atteinte au milieu humide. Toutefois restent admises les extensions des constructions existantes.

NA3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie.

NA4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

RESEAU D'EAU

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction ou un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé au réseau public de collecte des eaux usées. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

NA 5 — SUPERFICIE DES TERRAINS

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les extensions des constructions existantes doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les annexes peuvent être édifiées soit en limite de voie, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les annexes non maçonnées doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies*.

Les autres constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 m.

De plus, les baies doivent être en retrait d'au moins 6m.

TOUTEFOIS

Les annexes non maçonnées, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1m, soit adossées à un mur de clôture.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles respectent au moins celle du bâtiment existant. Dans ces cas, la création d'une nouvelle baie* doit tout de même respecter la règle générale.

NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

NA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 25%.

NA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les travaux, changement de destination et les extensions d'une construction existante ne peuvent excéder la hauteur de celle-ci.

Les services publics ou d'intérêt collectif ne peuvent excéder 10m.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 4m.

NA11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GENERALITES

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les couleurs vives en façades sont interdites pour les constructions nouvelles, les extensions et en cas de rénovation ou de ravalement.

Les soubassements sont autorisés s'ils s'harmonisent avec les couleurs environnantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les constructions non maçonnées de moins de 25 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et constructions enterrées.
3. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
4. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures à pentes ne peuvent excéder 45°.

Les lucarnes ne peuvent excéder le tiers du linéaire de l'égout de toiture.

FAÇADES

Les murs en briques traditionnels existants doivent être conservés. Ils ne peuvent être peints.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

CLOTURES

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en :

- évitant la multiplicité des matériaux,
- recherchant la simplicité des formes et des structures,
- tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- favorisant la biodiversité et le passage de la petite faune.

La clôture doit être constituée de haies végétales.

Les haies existantes doivent être conservées.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

En exception aux règles ci-dessus, les services publics ou d'intérêt collectif, sportif ou éducatif peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

NA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit :

- soit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat,
- soit être attesté par la justification d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé,
- soit donner lieu au versement à la commune d'une participation pour la réalisation d'un parc public de stationnement.

Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent comprendre 50% de places de stationnement perméables.

NA13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Il est imposé 20 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les boisements doivent être maintenus ou créés à défaut.

Des parties peuvent toutefois y être supprimées :

- dans les parcs, à condition qu'elles interviennent dans le cadre de la restructuration globale du parc, dans le but de sa mise en valeur paysagère ou du fait de la condition sanitaire des arbres,
- pour réaliser des aménagements de mise en valeur écologique,
- pour assurer le maintien du milieu humide.

Seuls y sont autorisés :

- des imperméabilisations ponctuelles (aires de jeux, kiosques, pergolas, aires de stationnement, etc.),
- les voiries et réseaux permettant de desservir les aménagements ou les constructions existantes sur le terrain.

~~NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

Il n'est pas fixé de C.O.S.

15. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NH

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf :

- dispositions spécifiques dans le corps du règlement,
- pour les articles 6 et 7 qui s'appliquent à chaque parcelle.

NH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

NH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les entrepôts et les hébergements hôteliers et de restauration ainsi que les aménagements, nécessaires à l'activité de l'hippodrome.

L'habitat à condition cumulativement :

- qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement de l'hippodrome,
- qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
- qu'il n'excède pas 100 m² de Surface de Plancher.

DANS LES SECTEURS DE ZONE HUMIDE

Les constructions et installations à condition qu'elles ne portent pas atteinte au milieu humide.

Toutefois restent admises les extensions des constructions existantes

NH3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) à une voie.

NH4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

RESEAU D'EAU

Un terrain pour recevoir une construction ou aménagement qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

Si le réseau sous pression n'est pas suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- soit à un dispositif autonome dont la filière est adaptée aux caractéristiques du sol et de la parcelle. Ce dispositif doit être conçu de façon à être inspecté facilement et accessible par des engins.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être :

- soit infiltrées sur le terrain propre à l'opération,

- soit rejetées dans un émissaire naturel avec un débit et une qualité compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

NH5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

NH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un retrait d'au moins 10 m des voies et emprises publiques.

Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.

NH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent être en retrait de 10 m des limites séparatives.

Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.

NH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

NH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de propriété.

NH10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 12m.

NH11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GENERALITES

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les couleurs vives en façades sont interdites pour les constructions nouvelles, les extensions et en cas de rénovation ou de ravalement.

Les soubassements sont autorisés s'ils s'harmonisent avec les couleurs environnantes.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

CLOTURES

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en :

- évitant la multiplicité des matériaux,
- recherchant la simplicité des formes et des structures,
- tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- favorisant la biodiversité et le passage de la petite faune.

La clôture est constituée de haies végétales.

Les haies existantes doivent être conservées.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

NH12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent comprendre 50% de places de stationnement perméables.

NH13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent être composées d'essence champêtre, excluant le thuya, troène, et laurier vert.

~~NH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~