

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d' Auxi le Château



Prescrit le : 19 Octobre 2005

Arrêté le : 11 Janvier 2011

Approuvé le :

EAC

Etudes & Cartographie

6/8 rue Léon Trulin
59 000 Lille
Tél : 03 20 51 94 95
Fax : 03 20 51 94 90

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune d'Auxi-le-Château.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I- LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISE EN ZONE URBAINE, EN ZONE A URBANISER, EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

- Les zones urbaines : U

Les zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces

ZONE UA, zone urbaine mixte de centre-bourg, dense.

La zone UA comprend un secteur UA(h) correspondant au lit majeur de l'Authie.

ZONE UB, zone urbaine mixte de faubourgs et de hameaux, de moyenne densité.

La zone UB comprend quatre secteurs :

- le **secteur UBa** visant à respecter les caractéristiques morphologiques de l'ensemble appelé la « cité Foch ».
- le **secteur UBb**, sur lequel les règles d'implantation des constructions visent à intégrer au mieux les constructions au relief (talus de la rue de Noeux).
- le **secteur UBc**, qui correspond à la partie de la zone UB qui est exclue de la AMVAP et dans laquelle l'aspect extérieur des constructions est entièrement géré par le PLU.
- le **secteur UBd**, sur lequel les règles d'implantation et de densité visent à limiter la taille des remblais nécessaires à la construction tout en recherchant leur bonne insertion urbaine.

La zone UB comprend des secteurs indicés (h) correspondant au lit majeur de l'Authie: UB(h), UBc(h) et UBd(h).

La zone UB comprend également des secteurs indicés (i) où le risque d'inondation est connu : UBc(i).

ZONE UC, zone urbaine mixte de faible densité.

La zone UC comprend un **secteur UCa** correspondant à la partie de la zone UC qui est incluse dans la AMVAP et où l'aspect extérieur des constructions est essentiellement géré par la AMVAP.

La zone UC comprend des secteurs indicés (h) correspondant au lit majeur de l'Authie: UC(h) et UCa(h).

La zone UC comprend également des secteurs indicés (i) où le risque d'inondation est connu : UC(i).

Les zones spécifiques :

ZONE UE : zone urbaine destinée aux activités artisanales et industrielles.

La zone UE comprend de secteur indicé (h) correspondant au lit majeur de l'Authie : UE(h).

La zone UE comprend également un secteur indicé (i) où le risque d'inondation est connu : UE(i).

- Les zones à urbaniser : AU

Les zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces

ZONE 1AUa, une zone à vocation mixte, il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour l'urbanisation future mixte de la commune.

La zone comprend :

- le **secteur (1AUa1)** le long de l'allée des sports, à l'extrémité ouest du bourg
- le **secteur (1AUa2)** situé au milieu des différentes opérations d'aménagement de la deuxième moitié du XXème siècle, à l'ouest du bourg
- le **secteur (1AUa3)**, situé en cœur d'îlot à l'arrière de la maison de retraite (secteur de la place de Verdun)
- le **secteur (1AUa4)**, situé aux abords du fossé des armures, rue du Général Leclerc
- le **secteur (1AUa5)**, situé entre la cité Foch et l'avenue du Bois
- les **secteurs (1AUa6) et (1AUa7)**, situés entre la rue de Noeux et la Cité Soleil.

La zone 1AUa comprend des secteurs indicés (h) correspondant au lit majeur de l'Authie: 1AUa1(h), 1AUa2(h) et 1AUa3(h).

ZONE 2AUa, une zone à vocation mixte, insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation à moyen ou long terme (après modification ou révision du PLU).

La zone 2AUa comprend un secteur indicé (h) correspondant au lit majeur de l'Authie: 2AUa(h).

Les zones spécifiques :

ZONE 1AUb : une zone spécifique réservée à une urbanisation à court terme dont la vocation est d'accueillir des activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux.

- La zone agricole : A

ZONE A, zone naturelle protégée à vocation agricole.

La zone comprend :

- un **secteur Ap**, de protection paysagère.
- un **secteur Ar** correspondant à une zone de protection des espaces naturels ruraux. Ce secteur a pour vocation de prendre en compte le bâti rural dispersé existant à la date d'approbation du PLU, et de permettre son évolution, dans certaines conditions.

La zone A comprend un secteur indicé (h) correspondant au lit majeur de l'Authie : A(h).

- Les zones naturelles et forestières : N

ZONE N, zone naturelle de protection des espaces et paysages naturels et de l'espace rural.

La zone comprend :

- un **secteur Nr** correspondant à une zone de protection des espaces naturels ruraux. Ce secteur a pour vocation de prendre en compte le bâti rural dispersé existant à la date d'approbation du PLU, et de permettre son évolution, dans certaines conditions.
- un **secteur Np** correspondant à une zone de protection stricte.
- un **secteur Nt** correspondant à une zone naturelle destinée à accueillir les installations techniques nécessaires à l'épuration des eaux usées.

- un **secteur NI** correspondant à une zone naturelle réservée aux équipements sportifs touristiques et de loisirs.
- un **secteur Ns** correspondant à une zone naturelle réservée aux installations légères de sport et de loisirs.

La zone N comprend des secteurs indicés (h) correspondant au lit majeur de l'Authie: Nr(h), Np(h), NI(h) et Ns(h).

La zone N comprend également des secteurs indicés (i) où le risque d'inondation est connu : NI(i) et Nt(i) d'une part, et Np(i1) -secteur potentiel d'extension des crues- et Np(i2) -inondations avérées- d'autre part.

II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE

- 1) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et reportés sur le plan.
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée.
- 3) Le secteur délimité au titre de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme visant à favoriser la mixité sociale.
- 4) Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- 5) Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial mentionnés à l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme.

III- LES DOCUMENTS ANNEXES FONT APPARAÎTRE

Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à destination d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES

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

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE V : MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L. 315-4 du code de l'urbanisme.

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

Zone UA

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de centre-bourg dense.

La zone UA comprend un secteur UA(h) correspondant au lit majeur de l'Authie.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable en application de l'article R.4217-17 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

La création de bâtiments et installations liées à des nouvelles activités industrielles.

La création de nouvelle exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

La création de terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non et qu'il ne constitue pas l'habitation principale de ses habitants.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés et de ceux liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

En sus, dans le secteur A(h), sont interdits :

Les sous-sols

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article UA 2 :

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »
- l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UA 1 :

La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à destination d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

La création, l'extension et la transformation des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (sonores, olfactives, altération des eaux, parasites) ;
- que la création ou l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

En sus, dans le secteur UA(h):

Les caves seront cuvelées.

Le premier niveau de plancher devra se situer au minimum à 0.30 m au-dessus du niveau de la voie de desserte.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux sont autorisés dans le respect des dispositions édictées à l'article UA 4

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément,

Dans le respect des dispositions édictées à l'article UA 13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement dans le cas des alignements, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Alignements d'arbres :

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article UA 13, sont autorisés :

- l'abattage définitif d'un individu d'un « alignement d'arbres à protéger » dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la qualité générale, l'aspect et la cohérence dudit alignement.
- l'abattage d'un « alignement d'arbres à protéger ».

Haies

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions particulières édictées à l'article 13, l'abattage d'une haie est autorisé.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la

défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 – Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduelles des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions définies par la réglementation en vigueur.

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction ou d'installation, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en œuvre : le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire dont la preuve incombe au pétitionnaire, le rejet de ces eaux dans le collecteur spécifique est autorisé sans contrainte de débit pour les opérations de moins de 400 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies),

- à hauteur d'un débit maximum de 4 litres par seconde par hectare pour les opérations dont le total des surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies) est supérieur ou égale à 400 m² et inférieur à 1000 m².
- à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde par hectare pour les opérations de plus de 1000 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies).
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoir...) sera imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il sera également imposé la construction préalable sur l'unité foncière de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou observer un recul identique à la construction voisine la plus proche de la limite d'emprise de la voie.

Les constructions et installations devront en outre, respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques que constituent les cours d'eau domaniaux.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit s'implanter avec un recul de 20 m maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

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

L'implantation sur une limite séparative latérale au moins est obligatoire pour les constructions principales édifiées en front à rue.

Les constructions et installations sont autorisées en limite séparative à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou du recul autorisé à l'article UA 6.

Lorsque les constructions ou les installations observent un retrait par rapport à la limite séparative, les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Au-delà de cette bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, les annexes et les extensions d'une hauteur inférieure à 3,20 m peuvent s'implanter en limite séparative.

Les annexes d'une superficie maximale de 20 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m au point le plus haut, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative est constituée par un cours d'eau non domanial ou un fossé repéré au plan des annexes, le retrait minimal des constructions par rapport à cette limite est de 10 m.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifée avec un recul identique à celui observé avant le sinistre ou identique à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré dans l'appui réglementaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat, de service public ou d'intérêt collectif l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100% de la surface totale de l'unité foncière.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface totale de l'unité foncière.

En cas d'immeuble mixte, c'est l'emprise au sol des surfaces destinées à chaque destination qui est à prendre en compte pour l'application de la règle.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et aux bureaux ne doivent pas comporter plus de deux niveaux sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut (le faitage).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antenne.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées.
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation, il sera exigé au minimum 1 place de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement.

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement,
- d'augmenter le nombre de logement par transformation du bâtiment à destination d'habitat existant

il doit être créé au minimum 1 place de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement supplémentaire.

Pour les bâtiments à destination autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

Pour les bâtiments à destination de commerce, d'hébergement hôtelier ou d'artisanat, il n'est pas exigé de place de stationnement.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

-soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété ;

-soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.

A défaut des modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste figure en annexe du règlement.

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 4 places de stationnement. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

Les ensembles de plus de deux de garages doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Les plantations seront réalisées dans les circulations

d'un groupe de garages, dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger » au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Tout individu abattu au sein d'un « alignement d'arbres à protéger » ou d'un « secteur de parc », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une circonférence au moins égale à 18-20 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Sauf exception d'abattage définitif tel qu'autorisé à l'article 2 et sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant, tout élément, abattu ou tombé, d'un « alignement d'arbres à protéger » doit être remplacé par un nouvel individu de même essence ou de l'essence dominant l'« alignement d'arbres à protéger ».

Tout « alignement d'arbres à protéger » abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé ou être compensé par un alignement d'arbres. Sauf cas particuliers liés à la topographie ou à des impératifs de desserte d'accès routiers du terrain adjacent, la distance entre deux individus composant l'alignement doit être identique et comprise entre 5 et 10 m.

Toute haie abattue après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacée ou doit être compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par une haie de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de la haie abattue.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UB

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de faubourgs et de hameaux, de moyenne densité.

La zone comprend :

- le **secteur UBa** visant à respecter les caractéristiques morphologiques de l'ensemble appelé la « cité Foch ».
- le **secteur UBb**, sur lequel les règles d'implantation des constructions visent à intégrer au mieux les constructions au relief (talus de la rue de Noeux).
- le **secteur UBc**, qui correspond à la partie de la zone UB qui est exclue de la AMVAP et dans laquelle l'aspect extérieur des constructions est entièrement géré par le PLU.
- le **secteur UBd**, sur lequel les règles d'implantation et de densité visent à limiter la taille des remblais nécessaires à la construction tout en recherchant leur bonne insertion urbaine.

La zone UB comprend des secteurs indicés (h) correspondant au lit majeur de l'Authie: UB(h), UBc(h) et UBd(h).

La zone UB comprend également des secteurs indicés (i) où le risque d'inondation est connu : UBc(i).

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable en application de l'article R.4217-17 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

La création de bâtiments et installations liées à des nouvelles activités industrielles.

La création de nouvelle exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

La création de terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non et qu'il ne constitue pas l'habitation principale de ses habitants.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés et de ceux liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

En sus, dans le secteur UBb :

Les sous-sols situés en dessous du niveau de la voirie d'accès sont interdits.

En sus, dans les secteurs indicés (h):

Les sous-sols sont interdits.

En sus, dans les secteurs indicés (i) :

Les nouvelles constructions sont interdites, quelles que soient leur destination.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article UB 2 :

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »
- l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve du respect des prescriptions définies par l'arrêté préfectoral de protection du captage d'eau potable et des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UB 1 :

La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à destination d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

La création (à l'exception de nouveaux bâtiments d'élevage), l'extension et la transformation des bâtiments agricoles (y compris les bâtiments d'élevage) liés à des exploitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (sonores, olfactives, altération des eaux, parasites) ;
- que la création ou l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

En sus, dans les secteurs indicés (h) :

Les caves ne sont admises qu'à condition d'être cuvelées.

Le premier niveau de plancher devra se situer au minimum à 0.30 m au-dessus du niveau de la voie de desserte.

En sus, dans les secteurs indicés (i) :

Ne sont admises que les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20m² de surface de plancher et sous réserve de mise en sécurité.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux ne sont autorisés que dans le respect des dispositions édictées à l'article UB4

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément,

Dans le respect des dispositions édictées à l'article UB13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement dans le cas des alignements, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Alignements d'arbres :

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article UB13, sont autorisés :

- l'abattage définitif d'un individu d'un « alignement d'arbres à protéger » dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la qualité générale, l'aspect et la cohérence dudit alignement.
- l'abattage d'un « alignement d'arbres à protéger ».

Haies

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions particulières édictées à l'article 13, l'abattage d'une haie est autorisé.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 – Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions définies par la réglementation en vigueur.

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction ou d'installation, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en œuvre : le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire dont la preuve incombe au pétitionnaire, le rejet de ces eaux dans le collecteur spécifique est autorisé sans contrainte de débit pour les opérations de moins de 400 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies),

- à hauteur d'un débit maximum de 4 litres par seconde par hectare pour les opérations dont le total des surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies) est supérieur ou égale à 400 m² et inférieur à 1000 m².
- à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde par hectare pour les opérations de plus de 1000 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies).
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoir...) sera imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il sera également imposé la construction préalable sur l'unité foncière de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UBb et UBd :

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
- soit avec un recul identique à la construction voisine la plus proche de la limite d'emprise de la voie,
- soit avec un recul minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations devront en outre, respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques que constituent les cours d'eau domaniaux.

Dans le secteur UBb :

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Dans le secteur UBd :

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,

- soit avec un recul identique à la construction voisine la plus proche de la limite d'emprise de la voie,

- soit avec un recul minimum de 5 m et maximum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

En sus, dans l'ensemble de la zone y compris dans les secteurs UBb et UBd :

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 10 m² pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit s'implanter avec un recul de 20 m maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

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

Les constructions sont autorisées en limite séparative :

- Soit à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer ;
- Soit, si la construction est en recul de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, dans une bande de 25 mètres par rapport à cette emprise.

Lorsque les constructions ou les installations observent un retrait par rapport à la limite séparative, les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Au-delà de cette bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, les annexes et les extensions d'une hauteur inférieure à 3,20 m peuvent s'implanter en limite séparative.

Les annexes d'une superficie maximale de 20 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m au point le plus haut, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative est constituée par un cours d'eau non domanial ou un fossé repéré au plan des annexes, le retrait minimal des constructions par rapport à cette limite est de 10 m.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui observé avant le sinistre ou identique à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré dans l'appui réglementaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.

- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100% de la surface totale de l'unité foncière.

En sus, dans le secteur UBd :

Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface totale de l'unité foncière.

En outre, dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBd :

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface totale de l'unité foncière.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface totale de l'unité foncière.

En cas d'immeuble mixte, c'est l'emprise au sol des surfaces destinées à chaque destination qui est à prendre en compte pour l'application de la règle.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UBa et UBb :

Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et aux bureaux ne doivent pas comporter plus de deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+2 ou R+1+ un seul niveau de combles aménageables).

Dans le secteur UBa :

Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et aux bureaux ne doivent pas comporter plus de deux niveaux sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables. (R+2+C)

Dans le secteur UBb :

Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et aux bureaux ne doivent pas comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+ un seul niveau de combles aménageables).

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut.

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut (le faîtage).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antenne.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone :

Dispositions générales :

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées.
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte

sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

En sus, dans les secteurs UBc et UBd:

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à destination principale d'habitation

a) Murs extérieurs :

Les transformations de façades visibles depuis le front à rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale. Une « annexe ou ajout de faible importance » correspond au maximum à 30% de la toiture de la construction principale, limité à 50m² d'emprise au sol.

c) Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

2- Constructions à destination d'activité

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite ou couleur de terre cuite.

3- Clôtures

▶ Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages;

▶ Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement.

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement,
- d'augmenter le nombre de logement par transformation du bâtiment à destination d'habitat existant

il doit être créé au minimum 1 place de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement supplémentaire.

Pour les bâtiments à destination autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

-soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété ;

-soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.

A défaut des modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste figure en annexe du règlement.

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 4 places de stationnement. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

Les ensembles de plus de deux de garages doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Les plantations seront réalisées dans les circulations d'un groupe de garages, dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

En sus, dans les secteurs indicés (h) et (i) :

60 % des espaces libres de construction devront être traités en espaces verts et plantés.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger » au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une circonférence au moins égale à 18-20 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Sauf exception d'abattage définitif tel qu'autorisé à l'article 2 et sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant, tout élément, abattu ou tombé, d'un « alignement d'arbres à protéger » doit être remplacé par un nouvel individu de même essence ou de l'essence dominant l'« alignement d'arbres à protéger ».

Tout « alignement d'arbres à protéger » abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé ou être compensé par un alignement d'arbres. Sauf cas particuliers liés à la topographie ou à des impératifs de desserte d'accès routiers du terrain adjacent, la distance entre deux individus composant l'alignement doit être identique et comprise entre 5 et 10 m.

Toute haie abattue après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacée ou doit être compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par une haie de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de la haie abattue.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UC

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à faible densité.

La zone UC comprend un **secteur UCa** correspondant à la partie de la zone UC qui est incluse dans la AMVAP et où l'aspect extérieur des constructions est essentiellement géré par la AMVAP.

La zone UC comprend des secteurs indicés (h) correspondant au lit majeur de l'Authie: UC(h) et UCa(h).

La zone UC comprend également des secteurs indicés (i) où le risque d'inondation est connu : UC(i).

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable en application de l'article R.4217-17 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

La création de bâtiments et installations liées à des nouvelles activités industrielles.

La création de nouvelle exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

La création de terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non et qu'il ne constitue pas l'habitation principale de ses habitants.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés et de ceux liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

En sus, dans les secteurs indicés (h):

Les sous-sols sont interdits.

En sus, dans les secteurs indicés (i) :

Les nouvelles constructions sont interdites, quelles que soient leur destination.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article UC 2 :

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »
- l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UC 1 :

La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à destination d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

En sus, dans les secteurs indicés (h) :

Les caves ne sont admises qu'à condition d'être cuvelées.

Le premier niveau de plancher devra se situer au minimum à 0.30 m au-dessus du niveau de la voie de desserte.

En sus, dans les secteurs indicés (i) :

Ne sont admises que les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20m² de surface de plancher et sous réserve de mise en sécurité.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux sont autorisées dans le respect des dispositions édictées à l'article UC4

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément,

Dans le respect des dispositions édictées à l'article UC13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement dans le cas des alignements, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Alignements d'arbres :

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article UC13, sont autorisés :

- l'abattage définitif d'un individu d'un « alignement d'arbres à protéger » dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la qualité générale, l'aspect et la cohérence dudit alignement.
- l'abattage d'un « alignement d'arbres à protéger ».

Haies

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions particulières édictées à l'article 13, l'abattage d'une haie est autorisé.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;

2 – Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction ou d'installation, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en œuvre : le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire dont la preuve incombe au pétitionnaire, le rejet de ces eaux dans le collecteur spécifique est autorisé sans contrainte de débit pour les opérations de moins de 400 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies),

- à hauteur d'un débit maximum de 4 litres par seconde par hectare pour les opérations dont le total des surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies) est supérieur ou égale à 400 m² et inférieur à 1000 m².
- à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde par hectare pour les opérations de plus de 1000 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies).
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoir...) sera imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il sera également imposé la construction préalable sur l'unité foncière de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale correspondant à la surface nécessaire à la mise en place d'un assainissement autonome adapté.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UCa :

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter avec un recul minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Dans le secteur UCa :

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
- soit avec un recul identique à la construction voisine la plus proche de la limite d'emprise de la voie,
- soit avec un recul minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

En sus, dans l'ensemble de la zone y compris le secteur UCa :

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit s'implanter avec un recul de 20 m maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

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

Les constructions et installations sont autorisées en limite séparative à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou du recul autorisé à l'article UC 6.

Lorsque les constructions ou les installations observent un retrait par rapport à la limite séparative, les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Au-delà de cette bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, les annexes et les extensions d'une hauteur inférieure à 3,20 m peuvent s'implanter en limite séparative.

Les annexes d'une superficie maximale de 20 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m au point le plus haut, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative est constituée par un cours d'eau non domanial ou un fossé repéré au plan des annexes, le retrait minimal des constructions par rapport à cette limite est de 10 m.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui observé avant le sinistre ou identique à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré dans l'appui réglementaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

- 2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
 - les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).
 - les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

EMPRISE AU SOL

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100% de la surface totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des autres constructions et installations est fixée à 40% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et aux bureaux ne doivent pas comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables (R+1+C).

La hauteur des constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 7 mètres au point le plus haut (le faîtage).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antenne.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le secteur UCa :

Dispositions générales :

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées.

- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

En sus, dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UCa :

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à destination principale d'habitation

a) Murs extérieurs :

Les transformations de façades visibles depuis le front à rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale. Une « annexe ou ajout de faible importance » correspond au maximum à 30% de la toiture de la construction principale, limité à 50m² d'emprise au sol.

c) Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

2- Constructions à destination d'activité

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite ou couleur de terre cuite.

3- Clôtures

▶ Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages;

▶ Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement.

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement,
- d'augmenter le nombre de logement par transformation du bâtiment à destination d'habitat existant

il doit être créé au minimum 1 place de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement supplémentaire.

Pour les bâtiments à destination autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

- soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.

A défaut des modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste figure en annexe du règlement.

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 4 places de stationnement. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

Les ensembles de plus de deux de garages doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Les plantations seront réalisées dans les circulations d'un groupe de garages, dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

En sus, dans les secteurs indicés (h) et (i) :

60 % des espaces libres de construction devront être traités en espaces verts et plantés.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger » au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une circonférence au moins égale à 18-20 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Sauf exception d'abattage définitif tel qu'autorisé à l'article 2 et sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant, tout élément, abattu ou tombé, d'un « alignement d'arbres à protéger » doit être remplacé par un nouvel individu de même essence ou de l'essence dominant l'« alignement d'arbres à protéger ».

Tout « alignement d'arbres à protéger » abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé ou être compensé par un alignement d'arbres. Sauf cas particuliers liés à la topographie ou à des impératifs de desserte d'accès routiers du terrain adjacent, la distance entre deux individus composant l'alignement doit être identique et comprise entre 5 et 10 m.

Toute haie abattue après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacée ou doit être compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par une haie de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de la haie abattue.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UE

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités artisanales et industrielles.

La zone UE comprend de secteur indicé (h) correspondant au lit majeur de l'Authie : (UEh).

La zone UE comprend également un secteur indicé (i) où le risque d'inondation est connu : UE(i).

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable en application de l'article R.4217-17 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

En sus, dans les secteurs indicés (h):

Les sous-sols sont interdits.

En sus, dans les secteurs indicés (i) :

Les nouvelles constructions sont interdites, quelles que soient leur destination.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article UE 2 :

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »
- l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone, sont admis sous réserve des conditions ci après et des interdictions énumérées à l'article UE1 :

Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.

La création et l'extension de constructions et d'installations liées à des activités industrielles existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la pollution, des nuisances olfactives et sonores.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.

Les bâtiments de stockage et d'entrepôt liés à l'activité autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

En sus, dans les secteurs indicés (h) :

Les caves ne sont admises qu'à condition d'être cuvelées.

En sus, dans les secteurs indicés (i) :

Ne sont admises que les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20m² de surface de plancher et sous réserve de mise en sécurité.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux sont autorisées dans le respect des dispositions édictées à l'article UE4

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément,

Dans le respect des dispositions édictées à l'article UE13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente, individuellement des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 – Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction ou d'installation, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en œuvre : le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire dont la preuve incombe au pétitionnaire, le rejet de ces eaux dans le collecteur spécifique est autorisé sans contrainte de débit pour les opérations de moins de 400 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies),

- à hauteur d'un débit maximum de 4 litres par seconde par hectare pour les opérations dont le total des surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies) est supérieur ou égale à 400 m² et inférieur à 1000 m².
- à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde par hectare pour les opérations de plus de 1000 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies).
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoir...) sera imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il sera également imposé la construction préalable sur l'unité foncière de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade à rue des constructions ou installations devra s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations devront en outre, respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques que constituent les cours d'eau domaniaux.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit s'implanter avec un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci correspondent à une limite de zone, d'une distance minimale de 10 mètres.

Lorsque la limite séparative est constituée par un cours d'eau non domanial, le retrait minimal des constructions par rapport à cette limite est de 10 m.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui observé avant le sinistre ou identique à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré dans l'appui réglementaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

EMPRISE AU SOL

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100% de la surface totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est fixée à 70% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions destinées à l'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables (R+1+C).

La hauteur des autres constructions, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut (le faîtage).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antenne.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone :

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées.
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste figure en annexe du règlement.

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 4 places de stationnement. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger » au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une circonférence au moins égale à 18-20 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Toute haie abattue après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacée ou doit être compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par une haie de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de la haie abattue.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

Zone 1AUa

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée réservée pour l'urbanisation future mixte de la commune.

La zone comprend :

- le **secteur (1AUa1)** le long de l'allée des sports, à l'extrémité ouest du bourg
- le **secteur (1AUa2)** situé au milieu des différentes opérations d'aménagement de la deuxième moitié du XXème siècle, à l'ouest du bourg
- le **secteur (1AUa3)**, situé en cœur d'îlot à l'arrière de la maison de retraite (secteur de la place de Verdun)
- le **secteur (1AUa4)**, situé aux abords du fossé des armures, rue du Général Leclerc
- le **secteur (1AUa5)**, situé entre la cité Foch et l'avenue du Bois
- les **secteurs (1AUa6) et (1AUa7)**, situés entre la rue de Noeux et la Cité Soleil

La zone 1AUa comprend des secteurs indicés (h) correspondant au lit majeur de l'Authie: 1AUa1(h), 1AUa2(h) et 1AUa3(h).

La zone 1AUa comprend un secteur indicé (i1) : 1AUa2(i1) qui a connu des inondations.

La zone comprend également un secteur indicé (i2) : 1AUa4(i2) compris dans le lit majeur du Fossé des armures et à proximité du site Nature 2000 (a fait l'objet d'un arrêté préfectoral ordonnant des prescriptions particulières au titre de la loi sur l'eau)

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable en application de l'article R.4217-17 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

La création de bâtiments et installations liées à des nouvelles activités industrielles.

La création de nouvelle exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

La création de terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non et qu'il ne constitue pas l'habitation principale de ses habitants.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés et de ceux liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

En sus, dans les secteurs indicés (h) et (i2):

Les sous-sols sont interdits.

En sus, dans les secteurs indicés (i1) :

Les nouvelles constructions sont interdites, quelles que soient leur destination.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 1AUa 2 :

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »
- l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

DANS TOUTE LA ZONE SONT ADMIS SOUS CONDITION :

les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1AUa 1 :

La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à destination d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

En sus, dans les secteurs indicés (h) et (i2) :

Les caves ne sont admises qu'à condition d'être cuvelées.

Le premier niveau de plancher devra se situer au minimum à 0.30 m au-dessus du niveau de la voie de desserte.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux sont autorisés dans le respect des dispositions édictées à l'article 1AUa 4

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément,

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 1AUa 13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement dans le cas des alignements, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Alignements d'arbres :

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 1AUa 13, sont autorisés :

- l'abattage définitif d'un individu d'un « alignement d'arbres à protéger » dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la qualité générale, l'aspect et la cohérence dudit alignement.
- l'abattage d'un « alignement d'arbres à protéger ».

Haies

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions particulières édictées à l'article 13, l'abattage d'une haie est autorisé.

ARTICLE 1AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE 1AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux résiduelles des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction ou d'installation, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en œuvre : le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire dont la preuve incombe au pétitionnaire, le rejet de ces eaux dans le collecteur spécifique est autorisé sans contrainte de débit pour les opérations de moins de 400 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies),

- à hauteur d'un débit maximum de 4 litres par seconde par hectare pour les opérations dont le total des surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies) est supérieur ou égale à 400 m² et inférieur à 1000 m².
- à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde par hectare pour les opérations de plus de 1000 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies).
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoir...) sera imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il sera également imposé la construction préalable sur l'unité foncière de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone à l'exception de la zone (1AUa4) :

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
- soit avec un recul minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations devront en outre, respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques que constituent les cours d'eau domaniaux .

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit s'implanter avec un recul de 20 m maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

En sus, dans le secteur (1AUa5) :

Les constructions et installations devront respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'avenue du Bois.

Dans le secteur (1AUa4)

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
- soit avec un recul minimum de 1,5 m et maximum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations devront en outre, respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques que constituent les cours d'eau domaniaux ou les fossés repérés au plan des annexes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit s'implanter avec un recul de 20 m maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations sont autorisées en limite séparative à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou du recul autorisé à l'article 1AUa 6.

Lorsque les constructions ou les installations observent un retrait par rapport à la limite séparative, les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Au-delà de cette bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, les annexes et les extensions d'une hauteur inférieure à 3,20 m peuvent s'implanter en limite séparative.

Les annexes d'une superficie maximale de 20 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m au point le plus haut, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative est constituée par un cours d'eau non domanial ou un fossé repéré au plan des annexes, le retrait minimal des constructions par rapport à cette limite est de 10 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

En sus, dans le secteur (1AUa1) :

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, le retrait minimal des constructions par rapport à cette limite est de 10 m.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré dans l'appui réglementaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

EMPRISE AU SOL

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100% de la surface totale de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface totale de l'unité foncière.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface totale de l'unité foncière.

En cas d'immeuble mixte, c'est l'emprise au sol des surfaces destinées à chaque destination qui est à prendre en compte pour l'application de la règle.

Cette disposition ne s'applique pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1AUa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs (1AUa1) (1AUa2) (1AUa6) et (1AUa7) :

Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et aux bureaux ne doivent pas comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée (R+C ou R+1).

La hauteur des autres constructions, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 7 mètres au point le plus haut (le faîtage).

En outre, dans les secteurs (1AUa3), (1AUa4) et (1AUa5) :

Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et aux bureaux ne doivent pas comporter plus de deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+1+C ou R+2).

La hauteur des autres constructions, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut (le faîtage).

En sus, dans l'ensemble de la zone :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antenne.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées.
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

ARTICLE 1AUa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement.

Pour les bâtiments à destination autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE 1AUa 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste figure en annexe du règlement.

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 4 places de stationnement. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

Les ensembles de plus de deux de garages doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Les plantations seront réalisées dans les circulations d'un groupe de garages, dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

En sus, dans les secteurs indicés (h) et (i2) :

60% des espaces libres de construction devront être traités en espaces verts et plantés.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger » au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une circonférence au moins égale à 18-20 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Sauf exception d'abattage définitif tel qu'autorisé à l'article 2 et sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant, tout élément, abattu ou tombé, d'un « alignement d'arbres à protéger » doit être remplacé par un nouvel individu de même essence ou de l'essence dominant l'« alignement d'arbres à protéger ».

Tout « alignement d'arbres à protéger » abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé ou être compensé par un alignement d'arbres. Sauf cas particuliers liés à la topographie ou à des impératifs de desserte d'accès routiers du terrain adjacent, la distance entre deux individus composant l'alignement doit être identique et comprise entre 5 et 10 m.

Toute haie abattue après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacée ou doit être compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par une haie de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de la haie abattue.

ARTICLE 1AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone 1AUb

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone spécifique réservée à une urbanisation à court terme dont la vocation est d'accueillir des activités industrielles, artisanales et de bureaux.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable en application de l'article R.4217-17 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction.

ARTICLE 1Aub 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 1Aub 2 :

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »
- l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »

ARTICLE 1Aub 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

DANS TOUTE LA ZONE SONT ADMIS SOUS CONDITION :

Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles et de bureaux comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.

Les bâtiments de stockage et d'entrepôt liés à l'activité autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux sont autorisées dans le respect des dispositions édictées à l'article 1Aub4

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément,

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 1Aub13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente, individuellement ou

collectivement dans le cas des alignements, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Alignements d'arbres :

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 1Aub13, sont autorisés :

- l'abattage définitif d'un individu d'un « alignement d'arbres à protéger » dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la qualité générale, l'aspect et la cohérence dudit alignement.
- l'abattage d'un « alignement d'arbres à protéger ».

Haies

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions particulières édictées à l'article 13, l'abattage d'une haie est autorisé.

ARTICLE 1Aub 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE 1Aub 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction ou d'installation, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en œuvre : le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire dont la preuve incombe au pétitionnaire, le rejet de ces eaux dans le collecteur spécifique est autorisé sans contrainte de débit pour les opérations de moins de 400 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies),

- à hauteur d'un débit maximum de 4 litres par seconde par hectare pour les opérations dont le total des surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies) est supérieur ou égale à 400 m² et inférieur à 1000 m².
- à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde par hectare pour les opérations de plus de 1000 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies).
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoir...) sera imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il sera également imposé la construction préalable sur l'unité foncière de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE 1AUb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 1AUB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade à rue des constructions ou installations devra s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations devront en outre, respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques que constituent les cours d'eau domaniaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit s'implanter avec un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Lorsque la limite séparative est constituée par un cours d'eau non domanial ou un fossé repéré au plan des annexes, le retrait minimal des constructions par rapport à cette limite est de 10 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AUB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré dans l'appui réglementaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

EMPRISE AU SOL

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100% de la surface totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est fixée à 70% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1Aub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions destinées à l'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables (R+1+C).

La hauteur des autres constructions, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut (le faîtage).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antenne.

ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone :

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées.
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

ARTICLE 1Aub 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE 1Aub 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste figure en annexe du règlement.

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 4 places de stationnement. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger » au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une circonférence au moins égale à 18-20 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Sauf exception d'abattage définitif tel qu'autorisé à l'article 2 et sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant, tout élément, abattu ou tombé, d'un « alignement d'arbres à protéger » doit être remplacé par un nouvel individu de même essence ou de l'essence dominant l'« alignement d'arbres à protéger ».

Tout « alignement d'arbres à protéger » abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé ou être compensé par un alignement d'arbres. Sauf cas particuliers liés à la topographie ou à des impératifs de desserte d'accès routiers du terrain adjacent, la distance entre deux individus composant l'alignement doit être identique et comprise entre 5 et 10 m.

Toute haie abattue après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacée ou doit être compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par une haie de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de la haie abattue.

ARTICLE 1Aub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone 2AUa

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à vocation mixte, réservée à une urbanisation à moyen ou long terme (après modification ou révision du PLU).

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

L'ouverture de la zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction.

ARTICLE 2AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE 2AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS TOUTE LA ZONE SONT ADMIS SOUS RESERVE DE NE PAS CONTRARIER L'AMENAGEMENT ULTERIEUR DE LA ZONE :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

ARTICLE 2AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, qui ne peut être inférieur à 1 m.

Les constructions et installations devront en outre, respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques que constituent les cours d'eau domaniaux.

ARTICLE 2AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit à la limite séparative, soit avec un retrait par rapport à la limite séparative, qui ne peut être inférieur à 1 m.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé repéré au plan des annexes ou un cours d'eau non domaniaux, le retrait minimal des constructions par rapport à cette limite est de 10 m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

Zone A

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone comprend :

- un **secteur Ap**, de protection paysagère.
- un **secteur Ar** correspondant à une zone de protection des espaces naturels ruraux. Ce secteur a pour vocation de prendre en compte le bâti rural dispersé existant à la date d'approbation du PLU, et de permettre son évolution, dans certaines conditions.

La zone A comprend un secteur indicé (h) correspondant au lit majeur de l'Authie : A(h).

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable en application de l'article R.4217-17 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

Recherches archéologiques :

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. Toute découverte archéologique de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint Sauveur, avenue du Bois, 59651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la préfecture ou de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

-à l'exception du camping dit "à la ferme", le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non et qu'il ne constitue pas l'habitation principale de ses habitants.

-les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés, vieux chiffons, ordures...

En sus, dans les secteurs indicés (h):

Les sous-sols sont interdits.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article A 2 :

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »
- l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »

ARTICLE A 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISES SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE AGRICOLE ET A L'INTERET DU SITE :

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

La reconstruction de hutte de chasse lorsqu'il s'agit d'un déplacement, pour des raisons de sécurité, d'une hutte existante dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ar :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liées aux activités agricoles, ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Les clôtures.

La création et l'extension ou la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de ventes et locaux de transformation et de conditionnement des produits issus de l'exploitation agricole, locaux relatifs à l'accueil pédagogique aménagés sur le site de l'exploitation) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...),
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambre d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants..., habitation (avec un maximum de 2 logements comprenant celui déjà existant), bureaux, commerce ou artisanat.

Le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit "à la ferme" et qu'il se situe à proximité immédiate d'une exploitation agricole.

En sus, dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Ap et Ar :

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

Dans le secteur Ap :

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 50m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

Dans le secteur Ar, sont spécifiquement admis :

L'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50m² de surface de plancher totale après travaux.

Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Les clôtures

Le changement de destination, dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination est :

- à usage principal d'habitation avec un maximum de 2 logements comprenant celui déjà existant ;
- à usage d'activité artisanale, culturelle, socioéducative, récréative, de loisirs, d'accueil, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration..., qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

En sus, dans les secteurs indicés (h) :

Les caves ne sont admises qu'à condition d'être cuvelées.

Le premier niveau de plancher devra se situer au minimum à 0.30 m au-dessus du niveau de la voie de desserte.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux sont autorisées dans le respect des dispositions édictées à l'article A 4

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément,

Dans le respect des dispositions édictées à l'article A 13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement dans le cas des alignements, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Alignements d'arbres :

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article A13, sont autorisés :

- l'abattage définitif d'un individu d'un « alignement d'arbres à protéger » dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la qualité générale, l'aspect et la cohérence dudit alignement.
- l'abattage d'un « alignement d'arbres à protéger ».

Haies

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions particulières édictées à l'article 13, l'abattage d'une haie est autorisé.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;

2 – Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol ;

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction ou d'installation, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en œuvre : le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire dont la preuve incombe au pétitionnaire, le rejet de ces eaux dans le collecteur spécifique est autorisé sans contrainte de débit pour les opérations de moins de 400 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies),

- à hauteur d'un débit maximum de 4 litres par seconde par hectare pour les opérations dont le total des surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies) est supérieur ou égale à 400 m² et inférieur à 1000 m².
- à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde par hectare pour les opérations de plus de 1000 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies).
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoir...) sera imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il sera également imposé la construction préalable sur l'unité foncière de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 15m de la limite d'emprise des routes départementales
- 5m de la limite d'emprise des autres voies

Les constructions et installations devront en outre, respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques que constituent les cours d'eau domaniaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, les constructions et installations sont admises le long des limites séparatives lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite entre la zone agricole et la zone urbaine ou à urbaniser.

Lorsque la limite séparative est constituée par un cours d'eau non domanial ou un fossé repéré au plan des annexes, le retrait minimal des constructions par rapport à cette limite est de 10 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ar :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ar :

La hauteur des annexes autorisées est limitée à 4,20 m au faîtage.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

Dans le reste de la zone :

Les constructions destinées à l'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables (R+1+C).

La hauteur des autres constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut (le faîtage).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées.
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à destination principale d'habitation

a) Murs extérieurs :

Les transformations de façades visibles depuis le front à rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale. Une « annexe ou ajout de faible importance » correspond au maximum à 30% de la toiture de la construction principale, limité à 50m² d'emprise au sol.

c) Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnancement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

2- Constructions à destination d'activité

Dans le secteur Ap :

A l'exception des serres, les façades sont constituées soit de brique soit de bardage bois traité exclusivement en teinte naturelle avec un soubassement en béton ; ou de tout autre matériau, d'aspect, de teinte et d'appareillage similaire.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite ou couleur de terre cuite.

Dans le reste de la zone :

A l'exception des serres, les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis tels que maçonnerie de brique, bardage bois, bardage métallique ...

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite ou couleur de terre cuite.

3- Clôtures

Les clôtures liées aux habitations d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit:

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m en harmonie avec la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste figure en annexe du règlement.

Les espaces boisés classés à protéger sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger » au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une circonférence au moins égale à 18-20 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Sauf exception d'abattage définitif tel qu'autorisé à l'article 2 et sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant, tout élément, abattu ou tombé, d'un « alignement d'arbres à protéger » doit être remplacé par un nouvel individu de même essence ou de l'essence dominant l'« alignement d'arbres à protéger ».

Tout « alignement d'arbres à protéger » abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé ou être compensé par un alignement d'arbres. Sauf cas particuliers liés à la topographie ou à des impératifs de desserte d'accès routiers du terrain adjacent, la distance entre deux individus composant l'alignement doit être identique et comprise entre 5 et 10 m.

Toute haie abattue après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacée ou doit être compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par une haie de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de la haie abattue.

En sus, dans le secteur Ap :

Les équipements techniques autorisés et les bâtiments d'activité agricole doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone N

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une protection des espaces et paysages naturels et de l'espace rural.

La zone comprend :

- un **secteur Nr** correspondant à une zone de protection des espaces naturels ruraux. Ce secteur a pour vocation de prendre en compte le bâti rural dispersé existant à la date d'approbation du PLU, et de permettre son évolution, dans certaines conditions.
- un **secteur Np** correspondant à une zone de protection stricte.
- un **secteur Nt** correspondant à une zone naturelle destinée à accueillir les installations techniques nécessaires à l'épuration des eaux usées.
- un **secteur NI** correspondant à une zone naturelle réservée aux équipements sportifs touristiques et de loisirs.
- un **secteur Ns** correspondant à une zone naturelle destinée à accueillir des manifestations temporaires et des aménagements légers liés aux loisirs.

La zone N comprend des secteurs indicés (h) correspondant au lit majeur de l'Authie: Nr(h), Np(h), NI(h) et Ns(h).

La zone N comprend également des secteurs indicés (i) où le risque d'inondation est connu : NI(i) et Nt(i) d'une part, et Np(i1) -secteur potentiel d'extension des crues- et Np(i2) -inondations avérées- d'autre part.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier PLU en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable en application de l'article R.4217-17 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinant un « élément de patrimoine à protéger ».

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article N2, y compris :

-les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés, vieux chiffons, ordures...

En sus, dans les secteurs indicés (h):

Les sous-sols sont interdits.

En sus, dans les secteurs Np(h) Np(i1) et Np(i2) sont interdits :

Les exhaussements et affouillement du sol de toute nature, à l'exception de ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques, n'augmentant le risque inondation ni en amont ni en aval.

En sus, dans les secteurs Nr(i) et Ni(i) sont interdits :

Tout nouvelle construction est interdite, quelle que soit sa destination.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISES SOUS RESERVE DU RESPECT DES PRESCRIPTIONS DEFINIES PAR L'ARRETE PREFECTORAL DE PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE ET DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE NATUREL ET A L'INTERET DU SITE

;

Dans l'ensemble de la zone, sont admis :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la desserte par les réseaux.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

La reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

La reconstruction de hutte de chasse lorsqu'il s'agit d'un déplacement, pour des raisons de sécurité, d'une hutte existante dans la zone.

En sus, dans le secteur Np, sont spécifiquement admis :

Les travaux visant à améliorer le confort et la sécurité des constructions existantes dans la limite des volumes existants à la date d'approbation du PLU.

En outre, dans le secteur Nr, sont spécifiquement admis :

L'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50m² de surface de plancher totale après travaux.

Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Les clôtures

Le changement de destination, dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination est :

- à usage principal d'habitation avec un maximum de 2 logements comprenant celui déjà existant ;
- à usage d'activité artisanale, culturelle, socioéducative, récréative, de loisirs, d'accueil, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration..., qui ne compromette pas le caractère naturel de la zone.

En outre, dans le secteur Nt, sont spécifiquement admis :

Les constructions et les installations techniques nécessaires à l'épuration des eaux usées, à condition d'être parfaitement étanches et invulnérable aux inondations.

En outre, dans le secteur NI, sont spécifiquement admis :

Les constructions et installations à usage sportif, culturel, récréatif, de détente, de loisirs et d'accueil du public et d'hébergement.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.

En outre, dans le secteur Ns, sont spécifiquement admis :

Les installations à usage sportif, récréatif, de détente, de loisirs.

En sus, dans les secteurs Nr(i) et NI(i):

Ne sont admises que les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20m² de surface de plancher et sous réserve de mise en sécurité.

EN sus, dans les secteurs Ns(h) NI(h) et Nr(h)

Les caves ne sont admises que si elles sont cuvelées.

Le premier niveau de plancher devra se situer au minimum à 0.30 m au-dessus du niveau de la voie de desserte.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

1 - Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;

2 – Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction ou d'installation, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en œuvre : le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire dont la preuve incombe au pétitionnaire, le rejet de ces eaux dans le collecteur spécifique est autorisé sans contrainte de débit pour les opérations de moins de 400 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies),

- à hauteur d'un débit maximum de 4 litres par seconde par hectare pour les opérations dont le total des surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies) est supérieur ou égale à 400 m² et inférieur à 1000 m².
- à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde par hectare pour les opérations de plus de 1000 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies).
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoir...) sera imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il sera également imposé la construction préalable sur l'unité foncière de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale de 700 m².

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations devront en outre, respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques que constituent les cours d'eau domaniaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui observé avant le sinistre ou indentique à celui de la construction principale.

Lorsque la limite séparative est constituée par un cours d'eau non domanial ou un fossé repéré au plan des annexes, le retrait minimal des constructions par rapport à cette limite est de 10 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NI :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur Nr :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans les secteurs Nt et Ns :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone :

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nr :

La hauteur des annexes autorisées est limitée à 4,20 m au faîtage.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

Dans les secteurs NI et Ns :

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 4 m au point le plus haut (le faîtage).

Dans le secteur Nt :

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 10 m au point le plus haut (le faîtage).

Dans le reste de la zone :

Sans objet.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées.
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privés, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à destination principale d'habitation

a) Murs extérieurs :

Les transformations de façades visibles depuis le front à rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale. Une « annexe ou ajout de faible importance » correspond au maximum à 30% de la toiture de la construction principale, limité à 50m² d'emprise au sol.

c) Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnancement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

2- Constructions à destination d'activité

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite ou couleur de terre cuite.

3- Clôtures

Les clôtures liées aux habitations d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées:

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste figure en annexe du règlement.

Les espaces boisés classés à protéger sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger » au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une circonférence au moins égale à 18-20 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Sauf exception d'abattage définitif tel qu'autorisé à l'article 2 et sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant, tout élément, abattu ou tombé, d'un « alignement d'arbres à protéger » doit être remplacé par un nouvel individu de même essence ou de l'essence dominant l'« alignement d'arbres à protéger ».

Tout « alignement d'arbres à protéger » abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé ou être compensé par un alignement d'arbres. Sauf cas particuliers liés à la topographie ou à des impératifs de desserte d'accès routiers du terrain adjacent, la distance entre deux individus composant l'alignement doit être identique et comprise entre 5 et 10 m.

Toute haie abattue après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacée ou doit être compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par une haie de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de la haie abattue.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.